

**Pētījums par ar nekustamo īpašumu saistīto
tiesību nostiprināšanas procedūru
vienkāršošanu**

Ints Lukss

Rīga, 2007

Satura rādītājs

1. IEVADS	4
1.1. Dokumenta nolūks.....	4
1.2. Definīcijas, apzīmējumi un saīsinājumi	4
1.3. Atsauces.....	6
1.4. Dokumenta pārskats	7
2. VISPĀRĒJĀ DAĻA	8
2.1. Pētījuma mērķi un uzdevumi	8
2.2. Pētījuma metodika	9
2.3. Pētījuma auditorija	9
3. PĒTĪJUMA PRIEKŠMETA PĀRSKATS.....	10
3.1. Stāvoklis nekustamo īpašumu tiesību nostiprināšanas jomā	10
3.2. Pētījumā izskatāmie darījumu veidi.....	11
3.3. Svarīgākie normatīvo akti	12
3.4. Tiesību nostiprināšanai nepieciešamie dokumenti.....	15
4. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIESĪBU REĢISTRĀCIJAS PROCEDŪRU APRAKSTS... 17	17
4.1. Pirkuma līgums	18
4.2. Dāvinājuma līgums	28
4.3. Maiņas līgums.....	28
4.4. Uztura līgums.....	29
4.5. Īpašuma sadalīšana, mainoties īpašniekam	30
4.6. Īpašuma sadale, nemainoties īpašniekam	46
4.7. Kopīpašuma reālā sadale.....	47
4.8. Īpašumu savienošana	47
4.9. Hipotēkas reģistrācija	58
4.10. Hipotēkas dzēšana	66
5. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIESĪBU REĢISTRĀCIJAS EFEKTIVITĀTE.....	70
5.1. Vispārējais procedūru novērtējums	70
5.2. Reģistrāciju kavējošie faktori	70
5.2.1. Pirmpirkuma tiesību izskatīšana.....	70
5.2.2. Īpašumu sadalīšanas un savienošanas izskatīšanas komplicētība	71
5.2.3. Īpašumu kadastrālās uzmērīšanas darbietilpība	71
5.2.4. Ar nekustamā īpašuma tiesību nostiprināšanu nesaistītas funkcijas	72
5.2.5. Neracionāla informācijas apmaiņa starp valsts reģistriem.....	72
5.2.6. Neoptimāls jauna nekustamā īpašuma veidošanas process.....	72
5.2.7. Valsts un kancelejas nodevas samaksa.....	73
5.3. Zemesgrāmatu nodaļu darbības efektivitātes izvērtējums.....	73
6. PRIEKŠLIKUMI TIESĪBU NOSTIPRINĀŠANAS VIENKĀRŠOŠANAI	77
6.1. Pirmpirkuma tiesību nodrošināšanas veida pārskatīšana	77
6.2. Profesionālu starpnieku iesaistīšana darījumos	77
6.3. Ar nekustama īpašuma tiesību nesaistītu funkciju izslēgšana	78
6.4. Ciešākas sadarbības starp valsts reģistriem nodrošināšana	78
6.5. Nekustamā īpašuma veidošana ar tā ierakstīšanu zemesgrāmatā.....	78
6.6. Valsts un kancelejas nodevas samaksas un samaksas kontroles uzlabošana	79
7. RISKU ANALĪZE	80
7.1. Valsts un pašvaldību pirmpirkuma tiesību izmantošana	80
7.2. Profesionālu starpnieku iesaistīšana darījumos	81
7.3. Ar nekustama īpašuma tiesību nesaistītu funkciju izslēgšana	82

7.4. Ciešākas sadarbības starp valsts reģistriem nodrošināšana	82
7.5. Nekustamā īpašuma veidošana ar tā ierakstīšanu zemesgrāmatā.....	83
7.6. Valsts un kancelejas nodevas samaksas un samaksas kontroles uzlabošana	84
8. NEPIECIEŠAMO RESURSU NOVĒRTĒJUMS	85
9. ATSAUCES	87

1. IEVADS

Šis dokuments ir izstrādāts atbilstoši 2007. gada 6.marta līgumam starp **Latvijas Republikas Tieslietu ministriju** un **Intu Luksu** par rakstiska zinātniska pētījuma par *ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību nostiprināšanas procedūru vienkāršošanu* veikšanu, kura darba uzdevumi ir:

- Esošo tiesību aktos paredzēto procedūru nekustamā īpašuma reģistrācijai zemesgrāmatā apraksts;
- Esošo tiesību aktos paredzēto procedūru nekustamā īpašuma reģistrācijai zemesgrāmatā lietderības un efektivitātes analīze un problēmu konstatācija, t.sk. identificēt prasības, kas reģistrācijas procedūras bez objektīva pamata sarežģī/pagarina;
- Priekšlikumi procedūru nekustamā īpašuma reģistrācijai zemesgrāmatā vienkāršošanai un paātrināšanai, t.sk. norādot uz tiesisko un institucionālo risinājumu;
- Risku analīze;
- Piedāvāto risinājumu realizācijai nepieciešamo resursu novērtējums.

1.1. Dokumenta nolūks

Dokumenta nolūks ir detalizēti aprakstīt procedūras, kuras ir nepieciešamas, lai sagatavotu un veiktu nekustamo īpašumu un ar tiem saistīto tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, identificētu šo darbību apgrūtinājošos un kavējošos faktorus un prasības, dot rekomendācijas risinājumiem šo procedūru uzlabošanai, izvērtēt riskus minēto risinājumu ieviešanas un neieviešanas gadījumos, un novērtēt risinājumu realizācijai nepieciešamos resursus. Dokumentu paredzēts izmantot kā informācijas avotu citu valdības politikas plānošanas dokumentu sagatavošanai nekustamo īpašumu pārvaldības sfērā.

1.2. Definīcijas, apzīmējumi un saīsinājumi

Dokumentā izmantoto jēdzienu skaidrojums ir sniegts šādā tabulā (Tabula 1.)

Tabula 1. Dokumentā izmantotie jēdzieni

Jēdziens	Skaidrojums
Hipotēka	Nekustamas lietas ieķīlājums, nenododot valdījumu
Īpašnieks	Persona, kuras īpašuma tiesības ir ierakstītas zemesgrāmatā. Līdz ierakstīšanai zemesgrāmatā nekustama īpašuma ieguvējam pret trešajām personām nav nekādu tiesību: viņš nevar izlietot nevienu no priekšrocībām, kas saistītas ar īpašumu, un viņam jāatzīst par spēkā esošu visa uz šo nekustamo īpašumu attiecošās tās personas darbība, kura zemesgrāmatā apzīmēta par šā īpašuma īpašnieku.
Īpašums	Pilnīgas varas tiesība pār lietu, t.i., tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību
Kadastra apzīmējums	Nekustamā īpašuma objektam un zemes vienības daļai piešķirta viennozīmīga, neatkārtojama un nemainīga ciparu kombinācija (identifikators)

Jēdziens	Skaidrojums
Kadastra dati	Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā ierakstītās ziņas
Kadastra numurs	Nekustamajam īpašumam piešķirta viennozīmīga, neatkārtojama un nemainīga ciparu kombinācija (identifikators)
Kadastra objekta formēšana	Process, kas ietver nekustamā īpašuma objekta un zemes vienības daļas noteikšanu un nekustamā īpašuma veidošanu, ievērojot šī likuma un citu normatīvo aktu prasības
Kadastra objekts	Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts nekustamais īpašums, nekustamā īpašuma objekts, zemes vienības daļa
Kadastra subjekts	Kadastra objekta īpašnieks, tiesiskais valdītājs un lietotājs
Kadastrālā uzmērīšana	Nekustamā īpašuma objekta un zemes vienības daļas raksturojošo datu iegūšana apvidū
Kadastrālā vērtēšana	Pēc normatīvajos aktos noteiktiem principiem realizēts darbību kopums, ar mērķi noteikt kadastra objektu un nodokļa objektu vērtību, kas izmantojamas normatīvajos aktos noteiktām vajadzībām
Kadastrālā vērtība	Pēc vienotiem kadastrālās vērtēšanas principiem uz noteiktu datumu atbilstoši kadastra datiem noteikta kadastra objekta un nekustamā īpašuma nodokļa objekta vērtība naudas izteiksmē. Kadastrālā vērtība neietver mežaudzes vērtību.
Līgums	Tiesisks dokuments, uz kura pamata notiek darījums ar nekustamu īpašumu.
Māklēris	Starptarps nekustamā īpašuma darījuma procesā
Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība	Nekustamā īpašuma valsts kadastrā reģistrētu nekustamo īpašumu veidojošo zemes vienību, būvju kadastrālo vērtību summa
Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	Nekustamā īpašuma atļautais (atļautie) izmantošanas veids (veidi) vai likumīgi uzsāktā tā lietošana vai teritoriālpārveidē noteiktā vai likumīgi uzsāktā izmantošana (lietošana)
Nekustamā īpašuma novērtējums	Nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības un īpašuma sastāvā esošās meža audzes vērtības summa, kas noteiktā kārtībā reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastrā
Nekustamā īpašuma objekts	Zemes vienība, būve, telpu grupa
Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēma	Datorizēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra sastāvdaļa, kurā reģistrē un uztur aktuālus teksta un telpiskos datus par kadastra objektiem, kas atrodas Latvijas Republikas teritorijā, ieraksta ziņas par kadastra subjektiem, nekustamā īpašuma nodokļa objektiem un nekustamā īpašuma nodokļa maksātājiem
Zemesgrāmata	Zemesgrāmatas sistēmas sastāvdaļa, kas glabā publiski pieejamo informāciju par nekustamiem īpašumiem un ar tiem saistītām tiesībām.

Jēdziens	Skaidrojums
Zemesgrāmatas apliecība	Dokuments, kurā atkārtots zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmums un citi nekustamā īpašuma nodalījumā norādītie spēkā esošie ieraksti un atzīmes.
Zemesgrāmatas ieraksts	Datu pamatvienība zemesgrāmatā.
Zemesgrāmatas nodalījuma daļas un iedaļas	Informācijas organizācijas veids zemesgrāmatas nodalījumā.
Zemesgrāmatas nodalījums	Informācijas apkopojums par vienu nekustamo īpašumu un ar to saistītām tiesībām zemesgrāmatā.
Zemesgrāmatas nodaļa tiesneša lēmums	Dokuments, kurš satur ierakstus zemesgrāmatā, kuri atbilst vienam atsevišķam nostiprinājumu lūgumam.

Dokumentā izmantoti šādi saīsinājumi (sk. Tabula 2.).

Tabula 2. Saīsinājumi

Saīsinājums	Teksts
FIABCI	Starptautiskā Nekustamā īpašuma federācija (<i>Fédération Internationale des Administrateurs de Biens Conseils et Agents Immobiliers</i>)
GPS	Globālās pozicionēšanas sistēma
IS	Informācijas sistēma
IT	Informācijas tehnoloģija
ĪUMEPL	Īpašo uzdevumu ministrs elektroniskās pārvaldes lietās
IVIS	Integrēta valsts informācijas sistēma
LANĪDA	Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācija
MK	Ministru kabinets
NĪMA	Latvijas nekustamā īpašuma mākleru un aģentu korporācija
NĪVKR	Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrs
VITA	Valsts informācijas tīkla aģentūra
VVDZ	Valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata
VZD	Valsts zemes dienests

1.3. Atsauces

Pētījums balstīts uz šādiem informācijas avotiem:

- Likumdošanas un normatīviem aktiem, kuru apkopojums dots 3.3.nodaļā;
- Ministru kabineta lēmumiem un rīkojumiem, kas norādīti 9.nodaļā;
- Valsts vienotās zemesgrāmatas mājas lapā www.zemesgramata.lv publicētajām ziņām;
- Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas datu statistiskās analīzes rezultātiem.
- Darba grupas “Pasākuma plāna problēmu novēršanai nekustamo īpašumu darījumu jomā izpildei” sanāksmju diskusiju rezultātiem;
- Atsevišķu speciālistu aptauju rezultātiem.

1.4. Dokumenta pārskats

Dokuments sastāv no ievada un 8 nodaļām.

Nodaļā “Vispārējā daļa” ir dots īss apskats par pētījama mērķiem un uzdevumiem, pētījuma metodiku un pētījuma auditoriju.

Nodaļā “Pētījuma priekšmeta pārskats” ir dots stāvokļa apskats nekustamo īpašumu tiesību nostiprināšanas jomā Latvijā, pārskats par normatīvajiem aktiem un tiesību nostiprināšanai nepieciešamajiem dokumentiem.

Nodaļā “Nekustamā īpašuma tiesību reģistrācijas procedūru apraksts” ir aprakstītas tiesību nostiprināšanas procedūru fāzes un attēlotas procesu plūsmkartes.

Nodaļā “Nekustamā īpašuma tiesību reģistrācijas efektivitāte” ir veikta aprakstīto procedūru efektivitātes analīze un izdalīti kavējošie faktori.

Nodaļā “Priekšlikumi tiesību nostiprināšanas vienkāršošanai” ir aprakstīti priekšlikumi procedūru vienkāršošanai.

Nodaļā “Risku analīze” ir veikta aprakstīto priekšlikumu realizācijas risku analīze.

Nodaļā “Nepieciešamo resursu novērtējums” ir veikts nepieciešamo resursu novērtējums aprakstīto priekšlikumu realizācijai.

Nodaļā “Atsauces” ir uzskaitīti izejas dokumenti šī pētījuma veikšanai.

2. VISPĀRĒJĀ DAĻA

Ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2006.gada 13.februāra rīkojumu Nr.80 ir apstiprināts "Pasākumu plāns problēmu novēršanai nekustamo īpašumu darījumu jomā" [2]. Pasākuma plāna mērķis ir nodrošināt tiesiskās vides uzlabošanu nekustamo īpašumu darījumu jomā, datu apmaiņas sistēmu pilnveidošanu, nekustamo īpašumu un darījumu ar nekustamajiem īpašumiem reģistrēšanas veicināšanu un tās procedūras vienkāršošanu, izmaksu samazināšanu, kā arī precīzas un ātras informācijas aprites uzlabošana starp valsts iestādēm. Šajā plānā 1.3.apakšproblēmas "Pastāvošā procedūra, kāda jāiziet, lai reģistrētu īpašumu Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā un zemesgrāmatā, ir laiktietilpīga un sarežģīta" risināšanai paredzēts sagatavot normatīvo aktu vai politiskas plānošanas dokumentu. Šim nolūkam ir nepieciešams identificēt problēmas, kas sarežģī un kavē nekustamu īpašumu un ar to saistīto tiesību reģistrēšanu minētajos reģistros un dot rekomendācijas šo problēmu novēršanai, kas ir šī pētījuma uzdevums.

2.1. Pētījuma mērķi un uzdevumi

Dotā pētījuma mērķis ir analizēt darījumu ar nekustamajiem īpašumiem realizācijas procesus, sākot ar ieinteresētās puses lēmumu uzsākt šo darījumu un beidzot ar darījuma mērķa sasniegšanu, ar nolūku identificēt problēmas šo darījumu veikšanā. Galvenā uzmanība pētījumā ir pievērsta prasībām un apstākļiem, kas kavē šo darījumu norisi vai tos nepamatoti sarežģī.

Pētījuma uzdevumi ir:

- Dot pārskatu par likumdošanas un citiem normatīviem aktiem, kas regulē nekustamo īpašumu un darījumu ar tiem reģistrēšanu Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā (NĪVKR) un Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā (VVDZ).
- Noskaidrot, kādi dokumenti ir nepieciešami nekustamo īpašumu tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatās.
- Veikt detalizētu dažādu darījuma veidu reģistrācijas procesu analīzi pa to izpildes soļiem.
- Noteikt procesu soļus, kuri kavē visu visa procesa realizāciju vai kuru izpilde nepamatoti sarežģīta, vai kuri esamība procesā nav pamatojama ar procesa gala mērķiem.
- Novērtēt moderno IT tehnoloģiju izmantošanas iespējas procesos nepieciešamās informācijas iegūšanā un/vai apmaiņā.
- Dot rekomendācijas procesu uzlabošanai, norādot uz normatīvajiem aktiem, kuros šajā nolūkā nepieciešams izdarīt izmaiņas, un iespējamajiem institucionālajiem risinājumiem.
- Veikt risku analīzi un izmaiņu veikšanai nepieciešamo resursu novērtēšanu.

Pētījuma galvenais rezultāts ir noteiktas un identificētas būtiskākās problēmas nekustamo īpašumu un ar to saistīto tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā un norādīti šo problēmu risināšanas veidi.

2.2. Pētījuma metodika

Pētījums veikts, izejot no darījuma ar nekustamo īpašumu pušu redzes viedokļa, aplūkojot, kādus dokumentus nepieciešams sagatavot un/vai iegūt, lai darījumu varētu reģistrēt zemesgrāmatā. Pamata informācijas avots nepieciešamo dokumentu noskaidrošanai ir “Noteikumi par zemesgrāmatu nostiprinājuma lūguma formām” (MK noteikumi nr.898 no 31.10.2006), kas pie lūguma formām satur dokumentu uzskaitījumu, un VVDZ mājas lapā publicētās informācijas lapiņas, kurās nepieciešamo dokumentu saraksts ir vairāk detalizēts pa darījumu veidiem. Katram dokumentam tika noskaidrots atbilstošais normatīvais akts, kurš nosaka šī dokumenta nepieciešamību, un dokumenta iegūšanas procedūra.

Atsevišķās procedūras tālāk tika izkārtotas loģiskā secībā, svarīgākajiem darījumu veidiem izveidojot plūsmkartes, kurās tika ietverta arī katra darījuma soļa apraksts. Šīs plūsmkartes tika izskatītas Tieslietu ministrijas izveidotajā darba grupā “Pasākuma plāna problēmu novēršanai nekustamo īpašumu darījumu jomā izpildei”.

Papildus procesu soļu precizēšanai un problēmu noskaidrošanai tika izmantotas šādu amatpersonu un speciālistu aptaujas:

- Zemesgrāmatu nodaļas priekšnieks;
- Zvērināts notārs;
- Nekustamo īpašumu mākleris.

Zemesgrāmatas nodaļas darbības efektivitātes analīzei, kā arī atsevišķu statistisku rādītāju noteikšanai, pētījumā izmantoja VVDZ datus, kas publicēti tās mājas lapā, kā arī veica VVDZ informācijas sistēmā esošo datu statistisko analīzi.

2.3. Pētījuma auditorija

Pētījums kopumā aptver ļoti plašu analizējamos procesos iesaistīti personu un organizāciju loku, kas ir iesaistīti darījumos ar nekustamiem īpašumiem, tai skaitā:

- Darījuma puses – īpašnieki, pircēji (ieguvēji), kreditori;
- Laulātie un trešās puses;
- Pašvaldības un pašvaldības institūcijas;
- Valsts institūcijas – vides aizsardzības pārvaldes, īpaši aizsargājamo teritoriju pārraudzības iestādes un kultūras pieminekļus aizsardzības inspekcijas;
- Valsts zemes dienests (VZD) un tā reģionālās iestādes;
- Apgabaltiesu zemesgrāmatu nodaļas;
- Zvērināti notāri;
- Nekustamo īpašumu māklēri.

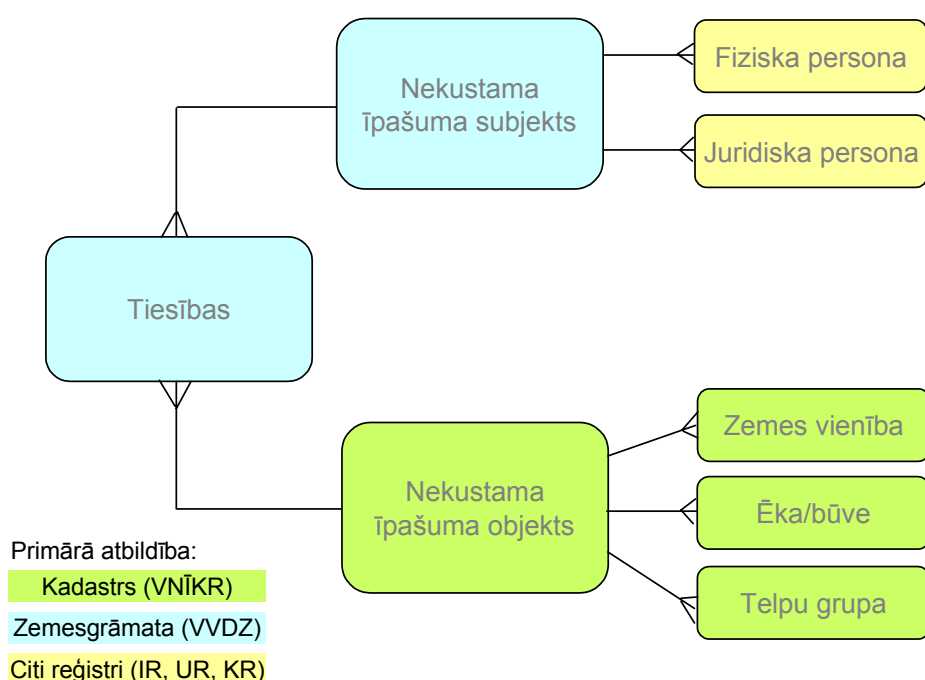
Diemžēl pētījumam atvēlētais īsais laika periods un ierobežotie resursi nedeva iespēju veikt sistemātisku šo personu un organizāciju aptauju.

3. PĒTĪJUMA PRIEKŠMETA PĀRSKATS

Šī pētījuma priekšmets ir nekustamo īpašumu un ar to saistīto tiesību nostiprināšana, veicot to ierakstīšanu publiskos reģistros – Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā un zemesgrāmatā. Reģistros ierakstāmie dati sastāv no:

- Nekustamo īpašumu sastādošo objektu (zemes vienību, ēku/būvju, telpu grupu) identificējošiem un aprakstošiem datiem, kurus ieraksta kadastra reģistrā un daļēji arī zemesgrāmatā;
- Tiesības uz nekustamo īpašumu no fizisku un/vai juridisku personu puses, kuras nostiprina ar to ierakstīšanu zemesgrāmatā, kā tas noteikt Civillikumā.

Zīm. Nr. 1 ir attēlots vispārināts nekustamo īpašumu datu modelis un parādītas atbildīgās institūcijas par šo datu glabāšanu.



Zīm. Nr. 1. Nekustamo īpašumu dati un atbildība.

Neskatoties uz šo samērā vienkāršo modeli pētījumā ir uzskatāmi parādīts, ka pastāvošā procedūra nekustama īpašuma un tiesību reģistrēšanai minētajos reģistros ir sarežģīta un laikietilpīga, jo šajā procesā ir iesaistītas vēl vairākas citas institūcijas.

3.1. Stāvoklis nekustamo īpašumu tiesību nostiprināšanas jomā

Zemes reforma ir savā noslēdzošajā stadijā, par ko liecina privatizējamo nekustamo īpašumu sākotnējās reģistrācijas īpatsvara pastāvīga samazināšanās. Par laika periodu no 2006.gada 1.janvāra līdz 2007.gada 27.martam sākotnējās reģistrācijas īpatsvars sastādīja:

- Visā valstī - 16,9%
- Rīgā un Rīgas rajonā – 13,5%
- Pārējā valsts teritorijā – 19,7%

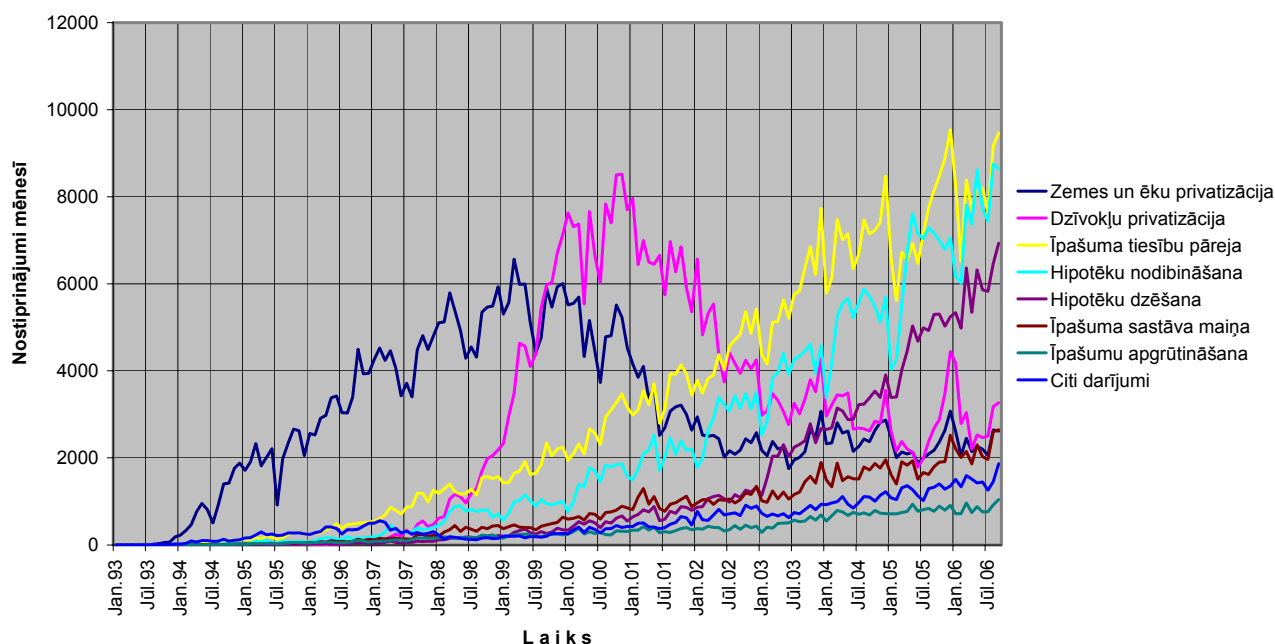
Strauji pieaug nekustamo īpašumu pārejas gadījumu un ķīlu reģistrācijas īpatsvars, kas šajā pašā laika periodā sastādīja:

- Visā valstī – 53,1%
- Rīgā un Rīgas rajonā – 54,7%
- Pārējā valsts teritorijā – 51,9%

Darījumi ar nekustamiem īpašumiem no reģistrēto īpašumu kopskaita 2006.gadā sastādīja:

- Visā valstī – 25,3%
- Rīgā un Rīgas rajonā – 26,5%
- Pārējā valsts teritorijā – 24,6%

Minētā situācija ar diagrammu palīdzību uzskatāmi ir parādīta Zīm. Nr. 2. Šeit ir redzamas, ka privatizācijas noteiktā nekustamu īpašumu sākotnējā reģistrācija gan zemei un ēkām, gan dzīvokļiem ir izgājusi cauri maksimumam un šobrīd stabilizējusies samērā zemā līmenī, kas saistīts ar atlikušo neregistrēto īpašumu, tai skaitā valsts īpašumu, reģistrāciju. Savukārt darījumu reģistrāciju skaits ar nekustamajiem īpašumiem, sevišķi īpašuma tiesību pāreja un hipotēku nodibināšana, turpina strauji augt.



Zīm. Nr. 2. Tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatās dinamika pa darījumu veidiem

3.2. Pētījumā izskatāmie darījumu veidi

Iepriekšējā nodaļā izdarītie secinājumi ļauj ierobežot pētījumā izskatāmo darījumu skaitu, koncentrējoties tikai uz darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem, kuru veikšanas efektivitāte nosaka arī nekustamo īpašumu tirgus efektivitāti. Zemesgrāmatā tiek izdalīti vairāk kā 20 darījumu veidi, kas daudzos gadījumos atšķiras ar niansēm to izskatīšanā. Šajā pētījumā mēs aprobežosimies ar šādu darījumu veidu aplūkošanu:

- **Pirkuma līgums;**

- Dāvinājuma līgums;
- Maiņas līgums;
- Uztura līgums;
- **Īpašuma sadalīšana, mainoties īpašniekam;**
- Īpašuma sadalīšana, nemainoties īpašniekam;
- Kopīpašuma reālā sadale;
- Īpašumu savienošana;
- **Hipotēkas reģistrācija;**
- Hipotēkas dzēšana;

Šajā uzskatījumā izcelti ir svarīgākie darījumi gan pēc to biežuma, gan pēc tā, ka citu darījumu procedūras ir atvasināmas no tiem kā vienkāršāki gadījumi.

3.3. Svarīgākie normatīvo akti

Šajā pētījuma nodaļā dosim normatīvo aktu kopsavilkumu, kuri nosaka vai kuri ietekmē nekustamo īpašumu un tiesību reģistrēšanas procedūras, norādot uz šo aktu lomu. Normatīvie akti ir apkopoti tabulā. Šo normatīvo aktu piemērošanas gadījumi ir atspoguļoti procedūru detalizētā aprakstā 4.nodaļā.

Tabula 3. Nekustamo īpašuma reģistrēšanu noteicošo normatīvo aktu kopsavilkums

Nr. p.k.	Normatīvā akta nosaukums	Pieņemšanas datums	Lomas apraksts
1.	Civillikums	28.01.1937	Nosaka, ka nekustama īpašuma īpašnieku ir atzīstama tikai tā persona, kas par tādu reģistrēta zemesgrāmatā, paredz citu tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā
2.	Zemesgrāmatu likums	12.12.1937	Nosaka nostiprinājuma lūguma iesniegšanas un izskatīšanas kārtību, ziņu un apliecību izsniegšanas kārtību un kancelejas nodevas
3.	Nekustama īpašuma valsts kadastra likums	01.12.2005	Nosaka nekustamā īpašuma objektu noteikšanu, uzmērīšanu, saskaņošanu un reģistrēšanu NĪVKR
4.	MK noteikumi Nr. 182 "Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu"	20.03.2007	Nosaka kārtību, kādā veicama nekustamā īpašuma objektu izdalīšana, uzmērīšana, saskaņošana, dokumentu izmantošana.
5.	MK noteikumi Nr.636 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas	01.08.2006	Nosaka kārtību, kādā pārbaudāmi un kadastrā reģistrējami nekustamā

Nr. p.k.	Normatīvā akta nosaukums	Pieņemšanas datums	Lomas apraksts
	noteikumi”		īpašuma objekti un izsniedzami apliecinājumi
6.	MK noteikumi Nr. 561 “Noteikumi par valsts nodevu par kadastra izziņu”	04.07.2006	Nosaka nodevas apmēru par kadastra izziņas izsniegšanu parastā un paātrinātā kārtībā
7.	MK noteikumi Nr.147 "Noteikumi par Valsts zemes dienesta sniegto maksas pakalpojumu cenrādi"	14.02.2006	Nosaka samaksu par informācijas izsniegšanu no kadastra reģistra kadastrālai uzmērīšanai, par nekustamo īpašumu objektu reģistrēšanu kadastrā
8.	Likums “Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām”	02.03.1993	Nosaka apgrūtinājumu reģistrēšana zemesgrāmatās, paredz valsts pirmpirkuma tiesības
9.	Likums “Par kultūras pieminekļu aizsardzību”	12.02.1992	Nosaka apgrūtinājumu reģistrēšana zemesgrāmatās, paredz valsts pirmpirkuma tiesības
10.	MK noteikumi Nr.474 “Noteikumi par kultūras pieminekļu uzskaiti, aizsardzību, izmantošanu, restaurāciju, valsts pirmpirkuma tiesībām un vidi degradējoša objekta statusa piešķiršanu”	26.08.2003	Nosaka kārtību, kādā valsts izmanto pirmpirkuma tiesības uz nekustamiem īpašumiem, kuru sastāvā ir kultūras pieminekļi
11.	Notariāta likums	01.06.1993	Nosaka pušu parakstu apliecināšanu un tiesību apliecinājošu dokumentu izgatavošanu notariālā akta formā
12.	MK Noteikumi Nr. 534 “Noteikumi par zvērinātu notāru amata atlīdzības taksēm”	27.06.2006	Nosaka notāra amata atlīdzību par parakstu apliecināšanu un līguma sastādīšanu notariālā akta kārtībā
13.	Likums “Par pašvaldībām”	19.05.1994	Paredz pirmpirkuma tiesības pašvaldībām
14.	MK noteikumi Nr. 110 “Par kārtību, kādā pilsētu un pagastu pašvaldības izmanto nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesības”	07.06.1994	Nosaka kārtību, kādā pašvaldības izmanto pirmpirkuma tiesības
15.	Likums “Par zemes	09.07.1992	Nosaka ierobežojumus

Nr. p.k.	Normatīvā akta nosaukums	Pieņemšanas datums	Lomas apraksts
	privatizāciju lauku apvidos”		iegūt īpašumā zemi lauku apvidū atsevišķām personu kategorijām
16.	Likums “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”	20.11.1991	Nosaka ierobežojumus iegūt īpašumā zemi pilsētās atsevišķām personu kategorijām
17.	Likums “Par nekustamā īpašuma nodokli”	04.06.1997	Paredz nekustamā īpašuma nodokļu samaksas kontroli no zemesgrāmatu nodaļu puses, jaunā īpašnieka pieteikšanos par nodokļu maksātāju
18.	MK noteikumi Nr.495 “Likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” normu piemērošanas kārtība”	20.06.2006	Nosaka informācijas apjomu, kuru jaunajam īpašniekam jāpaziņo pašvaldībā, piesakoties par nodokļa maksātāju
19.	MK noteikumi Nr.28 “Noteikumi par valsts nodevu par notariālo darbību izpildi un īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā”	23.01.2001	Nosaka kārtību, kādā aprēķināma valsts nodeva par darījuma nostiprināšanu zemesgrāmatā
20.	MK noteikumi Nr. 898 “Noteikumi par zemesgrāmatu nostiprinājuma lūguma formām”	31.10.2006	Nosaka nostiprinājuma lūguma formas un pievienojamos dokumentus
21.	Teritorijas plānošanas likums	22.05.2002	Nosaka nekustamā īpašuma izmaiņu veikšanu atbilstoši teritorijas plānojumam
22.	Būvniecības likums	10.08.1995	Nosaka nekustamā īpašuma izmaiņu veikšanu atbilstoši būvnormatīviem
23.	Aizsargjoslu likums	05.02.1997	Nosaka nekustamā īpašuma veidošanas ierobežojumus aizsargjoslu teritorijās
24.	MK noteikumi Nr. 883 “Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”	19.10.2004	Nosaka detaļplānojuma izstrādes un apstiprināšanas kārtību, veidojot jaunu īpašumu
25.	Zemes ierīcības likums	Nav vēl spēkā	Nosaka nepieciešamību pēc zemes ierīcības projekta, veidojot jaunu nekustamu īpašumu
26.	MK noteikumi Nr. 384	27.08.2002	Nosaka adreses

Nr. p.k.	Normatīvā akta nosaukums	Pieņemšanas datums	Lomas apraksts
	“Adresācijas noteikumi”		piešķiršanas kārtību nekustamā īpašuma objektiem un tās paziņošanu VZF

3.4. Tiesību nostiprināšanai nepieciešamie dokumenti

Zemesgrāmatu likums un citi normatīvie akti nosaka, kādi dokumenti ir iesniedzami kopā ar nostiprinājuma lūgumu zemesgrāmatu nodaļā katram darījuma veidam vai nostiprināmajām tiesībām uz nekustamo īpašumu. Šo dokumentu kopsavilkums ir dots tabulā. Šajā pētījumā nepieciešamo dokumentu kopums kalpo par izejas punktu tiesību nostiprināšanas sagatavošanas un veikšanas procedūru noteikšanai.

Tabula 4. Tiesību nostiprināšanai nepieciešamo dokumentu kopsavilkums

	Pirkuma vai dāvinājuma līgums	Maiņas līgums	Uztura līgums	Īpašuma sadalīšana, nemainoties īpašniekam	Kopīpašuma reālā sadale	Īpašuma sadalīšana, mainoties īpašniekam	Īpašumu savienošana	Hipotēkas reģistrācija	Hipotēkas dzēšana	Jaunas tiesības nostiprināšana	Tiesību pārgrozīšana un dzēšana
Nostiprinājuma lūgums	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
Dokuments, kas apstiprina nostiprināmās tiesības	O	O	O		O	O				O	
Dokuments, kas apliecina īpašumu savienošana							O				
Aizdevuma līgums								O			
Hipotēkas līgums								O			
Dokuments, kas apliecina tiesību dzēšanu/pārgrozīšanu											O
Apliecinājums par personas piekrišanu, pret kuru vērsts nostiprinājums								O		P	
Laulātā piekrišana	P	P	P			P		P			
Pašvaldības izziņa par nodokļu samaksu	V ¹	V ¹	V ¹			V ¹				V ¹	
Pašvaldības izziņa par iztikas minimumu			O								
Pašvaldības lēmums par adreses piešķiršanu				O	O	O	O				
Kadastra izziņa	V	V				V	V			V	V, P
Zemes robežas plāns(i)				O	O	O	O				
Ēku inventarizācijas lieta				P	P	P					
Kustamās mantas novērtējums		P									
Atteikums no pirkuma tiesībām	P									P	

Apliecinājums par trešās personas piekrišanu	P	P	P	P	P	P	P	P		P	P
Pašvaldības izziņa par tiesībām iegūt zemi	P	P	P			P				P	
Kvīts par kancelejas nodevas samaksu	O	O	O	O	O	O	O	O		O	O
Kvīts par valsts nodevas samaksu	O	O	O			O		O		O	O
Dokuments, kas apliecina pilnvarojuma vai pārstāvības tiesības	V, P	V, P	V, P	V, P	V, P	V, P	V, P	V, P	V, P	V, P	V, P
Apliecinājums par komercsabiedrības pamatkapitāla piederību										P	

Apzīmējumi:

O - obligāti nepieciešams;

P - pēc apstākļiem nepieciešams;

V - zemesgrāmatu nodaļa var pārbaudīt, izmantojot pieslēgumu attiecīgām reģistram

V¹ - zemesgrāmatu nodaļa var pārbaudīt tikai Rīgas un Ventspils teritorijām

Aplūkotais kopsavilkums nav uzskatāms par izsmeļošu, jo katrā konkrētā darījumā ar nekustamu īpašumu var būt apstākļi, kas prasa papildus apliecinājošus dokumentus.

4. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIESĪBU REĢISTRĀCIJAS PROCEDŪRU APRAKSTS

Nekustamā īpašuma tiesību reģistrācijas procedūru shematiskam aprakstam izmantotas plūsmkartes (*flowcharts*). Šajās plūsmkartēs procedūras ir analizētas līdz elementāriem procesa soļiem, kuri parasti nozīmē kādu darbību (piemēram, kadastra izziņas pieprasīšana) vai apakšprocesu (piemēram, kadastrālā uzmērīšana). Šo soļu izpildei ir nepieciešami resursi, ar kuriem šajā gadījumā saprot personas un/vai institūcijas, kuras soli izpilda. Daudziem (bet ne visiem) soļiem var noteikt to realizācijas ilgumu (piemēram, tas ir noteikts normatīvajos aktos) un izmaksas (parasti arī no normatīvajiem aktiem). Plūsmkartēs soļi tiek izpildīti noteiktā loģiskā secībā, bet dažos gadījumos atsevišķas soļu grupas, ja tās nav atkarīgas viena no otras, var izpildīt paralēli, kas gan nav atspoguļots diagrammās.

Plūsmkartēs soļi ir sagrupēti fāzēs pēc to funkcionālās līdzības vai mērķiem. Pētījumā ir izdalītas šādas fāzes:

- **Sagatavošanas fāze.** Šajā fāzē darījuma puse vai puses apzinās un noformulē vēlēšanos veikt konkrētu darījumu ar nekustamu īpašumu un noskaidro iespējamību to realizēt.
- **Līguma noslēgšanas fāze.** Puses saskaņo un paraksta līgumu, kā arī veic citas nepieciešamās darbības, lai līguma nosacījumi atbilstu pastāvošajiem normatīviem aktiem, t.i., lai tas būtu reģistrējams zemesgrāmatā.
- **Pirmsreģistrācijas fāze.** Šajā fāzē tiek sagatavoti vai saņemti visi nepieciešamie dokumenti darījuma reģistrēšanai zemesgrāmatā.
- **Tiesību nostiprināšanas (vai dzēšanas) fāze.** Šī fāze sākas ar nostiprinājuma līguma iesniegšanu zemesgrāmatā un beidzas ar zemesgrāmatu tiesneša lēmuma pieņemšanu.
- **Noslēguma fāze.** Tiek līdz galam realizēts darījuma mērķis un par to paziņots normatīvajos aktos noteiktajām institūcijām.

Ja darījuma rezultātā rodas jauns īpašums vai tiek mainīts īpašuma sastāvs, nepieciešami šādas papildus fāzes:

- **Nekustamā īpašuma objektu noteikšanas fāze.** Šajā fāzē tie izveidoti jauni nekustamā īpašuma objekti – zemes vienības, ēkas, būves, telpu grupas, vai arī izdarītas izmaiņas esošajos objektos.
- **Nekustamā īpašuma veidošanas fāze.** No esošajiem vai no jauna izveidotajiem nekustamā īpašuma objektiem pēc īpašnieka ierosinājuma tiek noformēts jauns īpašums vai arī pārkārtots īpašumu sastāvs.

Pētījuma rezultātu atspoguļošanai tiek izmantota šķērsfunkcionālā plūsmkarte (*cross-functional flowchart*), atsevišķās slejās norādot par katra procesa realizāciju atbildīgās personas vai institūcijas. Tās iedalās šādi:

- **Darījuma puses.** Personas, kuru vārdā tiek veikts darījums, piemēram, pārdevējs un pircējs.
- **Trešā persona.** Persona, kuras intereses dotais darījuma aizskar vai arī kas piedalās darījuma sagatavošanā un un/vai veikšanā, izņemot citās slejās minētos.
- **Valsts zemes dienests (VZD).** Darbojas atbilstošo normatīvajos aktos noteiktajām kadastrālajām funkcijām.
- **Zvērināts notārs.** Veic notariālās darbības attiecībā uz pušu un trešo persona identitātes pārbaudīšanu, dokumentu sagatavošanu notariālā akta formā.

- **Zemesgrāmatas nodaļa.** Veic darījuma rezultātā izveidoto nekustamo īpašumu un ar to saistīto tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, lai tās atbilstoši Civillikumam iegūtu saistību tiesības attiecībā pret trešajām personām.

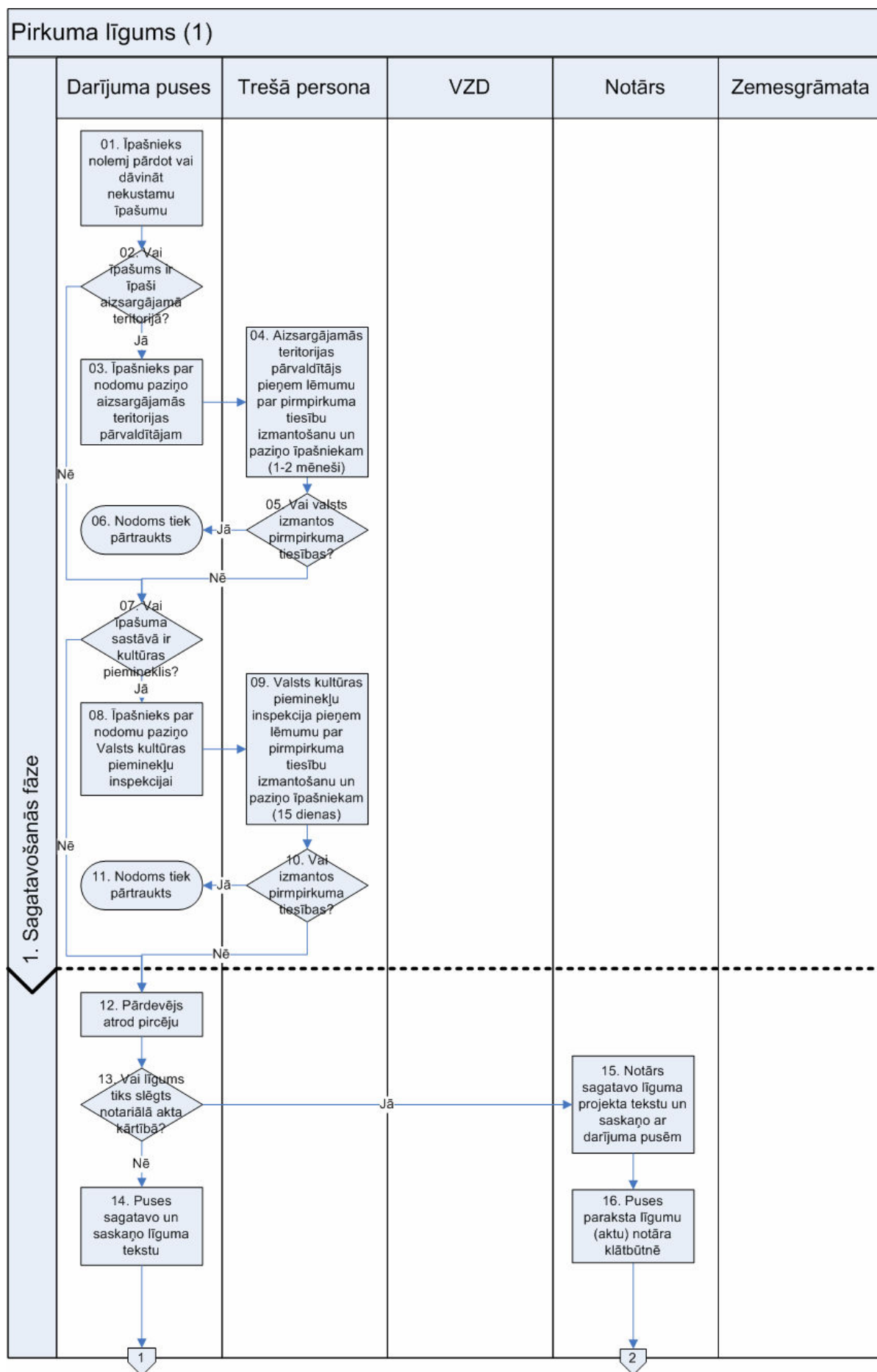
4.1. Pirkuma līgums

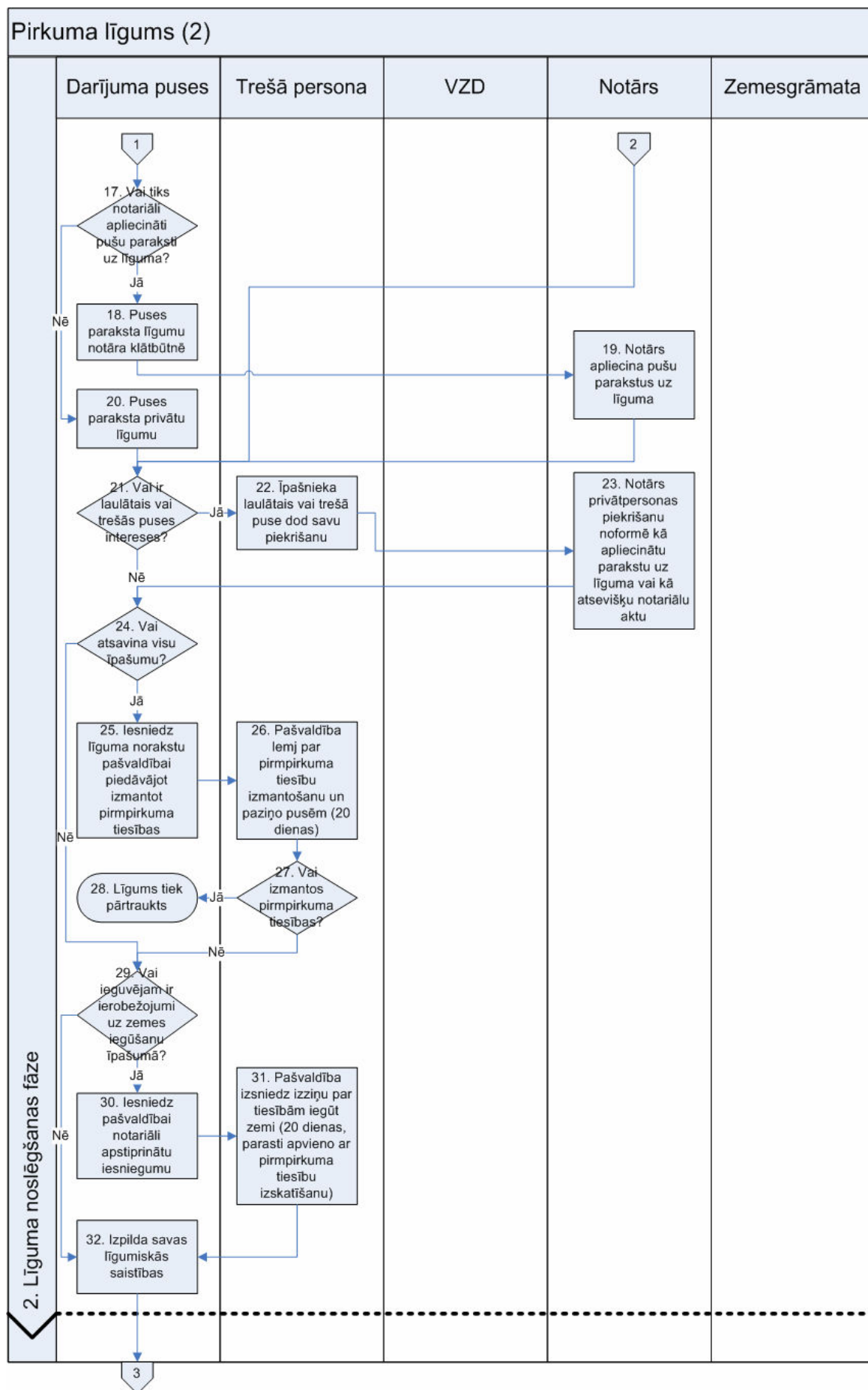
Pirkuma līgums tiek slēgts attiecībā uz jau zemesgrāmatā ierakstītu nekustamu īpašumu. Šajā procesā nenotiek nekādas īpašuma vai tā sastāva izmaiņas.

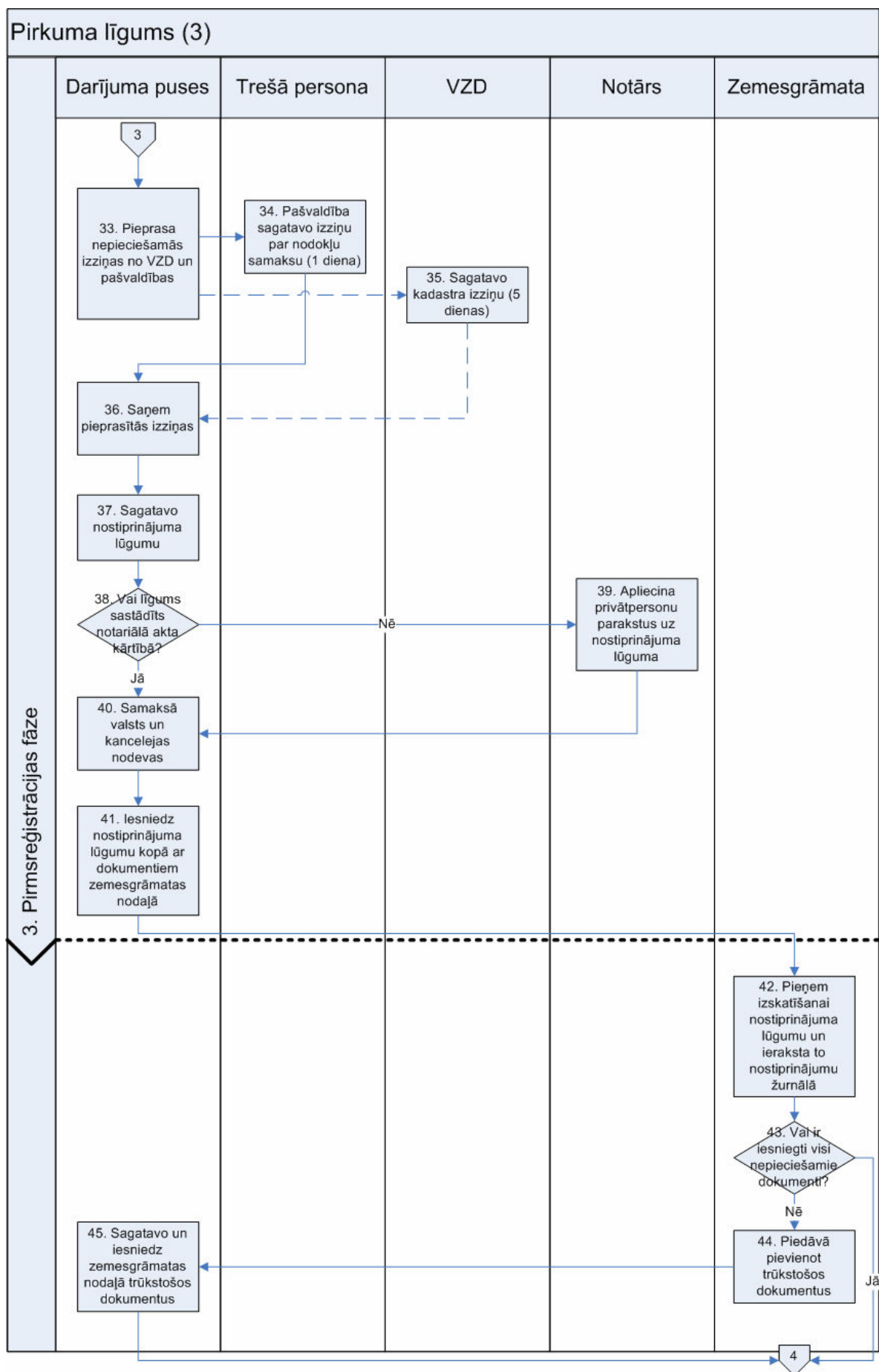
Pirkuma līguma noslēgšana procesam ir šādas fāzes un soļi:

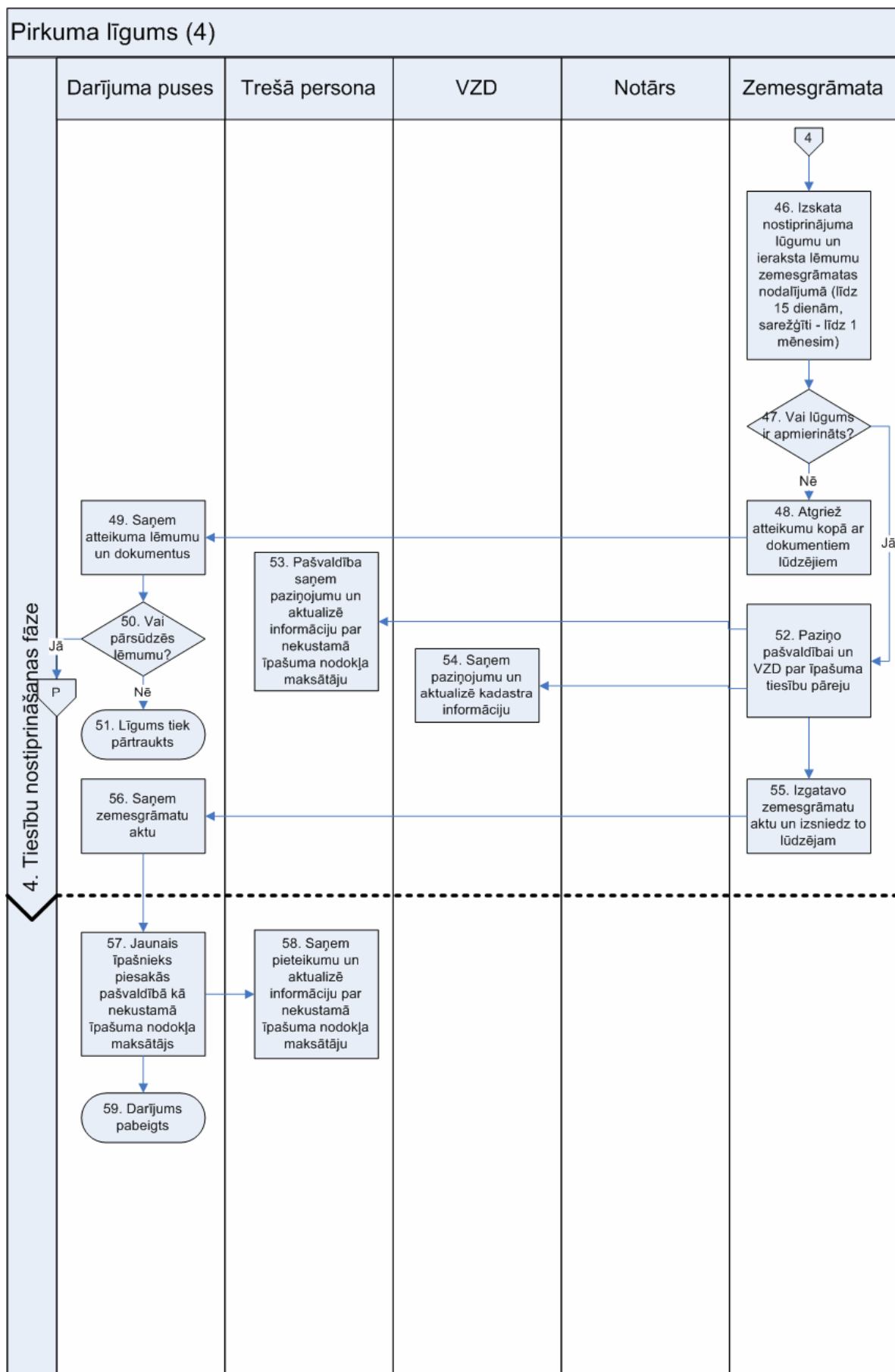
- Sagatavošanās fāzes soļi:
 - Valsts pirmpirkuma tiesību izskatīšana attiecībā uz īpaši aizsargājamajām teritorijām;
 - Valsts pirmpirkuma tiesību izskatīšana attiecībā uz kultūras pieminekļu esamību īpašuma sastāvā.
- Līguma noslēgšanas fāzes soļi:
 - līguma parakstīšana;
 - pašvaldības pirmpirkuma tiesību izskatīšana (nav nepieciešama dāvinājuma līgumam, kā arī gadījumā, ja tiek pārdota domājamā daļa no īpašuma);
 - pašvaldības izziņas saņemšana par tiesībām iegūt īpašumā zemi.
- Pirmsreģistrācijas fāzes soļi:
 - pašvaldības izziņas saņemšana par nodokļu samaksu;
 - VZD izziņas saņemšana par kadastrālo vērtību;
 - nostiprinājuma līguma sagatavošana un apliecināšana;
 - kancelejas un valsts nodevas samaksāšana;
 - nostiprinājuma līguma un dokumentu iesniegšana zemesgrāmatā.
- Tiesību nostiprināšanas fāzes soļi:
 - lēmuma pieņemšana;
 - paziņošana VZD un pašvaldībai;
 - zemesgrāmatas akta izsniegšana.
- Noslēguma fāzes soļi:
 - jaunā īpašnieka pieteikšanās pašvaldībā par nekustamā īpašuma nodokļa maksātāju.

Tālāk seko detalizēta pirkuma līguma nostiprināšanas procesa plūsmkarte.









Tabula 5. Pirkuma līguma sagatavošanas un nostiprināšanas procesa soļi

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
Process	01. Īpašnieks nolēm j pārdot vai dāvināt nekustamu īpašumu	-	Īpašnieks	-	-
Lēmums	02. Vai īpašums ir īpaši aizsargājamā teritorijā?	Atbilstoši likuma "Par īpaši aizsargājamām daba teritorijām" 34. pantam normatīvajos aktos noteiktie īpašuma tiesību aprobežojumiem ir jābūt ierakstītiem zemesgrāmatā	Īpašnieks	-	-
Process	03. Īpašnieks par nodomu paziņo aizsargājamās teritorijas pārvaldītājam	Likuma "Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām" 35.pants	Īpašnieks	-	-
Process	04. Aizsargājamās teritorijas pārvaldītājs pieņem lēmumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu un paziņo īpašniekam (1-2 mēneši)	Likuma "Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām" 35.pants	-	60	Ls 0,00
Lēmums	05. Vai valsts izmantos pirmpirkuma tiesības?	-	Īpaši aizsargājama mās teritorijas pārvaldītājs	-	-
Nobeigu ms	06. Nodoms tiek pārtraukts	-	-	-	-
Lēmums	07. Vai īpašuma sastāvā ir kultūras piemineklis?	Likuma "Par kultūras pieminekļu aizsardzību" 7.pants nosaka, ka par tiesību aprobežojumiem zemesgrāmatā izdarāma atzīme	īpašnieks	-	-
Process	08. Īpašnieks par nodomu paziņo Valsts kultūras pieminekļu inspekcijai	Likuma "Par kultūras pieminekļu aizsardzību" 8.pants	īpašnieks	-	-
Process	09. Valsts kultūras pieminekļu inspekcija pieņem lēmumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu un paziņo īpašniekam (15 dienas)	Likuma "Par kultūras pieminekļu aizsardzību" 8.pants, Ministru kabineta noteikumi Nr.474 "Noteikumi par kultūras pieminekļu uzskaiti, aizsardzību, izmantošanu, restaurāciju, valsts pirmpirkuma tiesībām un vidi degradējoša objekta statusa piešķiršanu" 39-41.punkts	Valsts kultūras pieminekļu inspekcija	15	-

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
Lēmums	10. Vai izmantos pirmpirkuma tiesības?	-	Valsts kultūras pieminekļu inspekcija	-	-
Nobeigu ms	11. Nodoms tiek pārtraukts	-	-	-	-
Process	12. Pārdevējs atrod pircēju	-	īpašnieks vai brokeris	-	-
Lēmums	13. Vai līgums tiks slēgts notariālā akta kārtībā?	Līguma notariālā forma nav obligāta Latvijā. Ja līgums ir sastādīts notariālā akta kārtībā, nav nepieciešams apliecināt parakstus uz nostiprinājumu līguma.	pircējs un/vai īpašnieks	-	-
Process	14. Puses sagatavo un saskaņo līguma tekstu	-	Īpašnieks, pircējs, brokeris	-	-
Process	15. Notārs sagatavo līguma projekta tekstu un saskaņo ar darījuma pusēm	Notariāta likuma 82.-107.pants, MK Noteikumi Nr. 534 "Noteikumi par zvērinātu notāru amata atlīdzības taksēm"	notārs, īpašnieks, pārdevējs, liecinieki (nav obligāti)	-	Ls 301,00 *
Process	16. Puses paraksta līgumu (aktu) notāra klātbūtnē	Notariāta likuma 88.-90.pants	notārs, īpašnieks, pārdevējs, liecinieki (nav obligāti)	-	-
Lēmums	17. Vai tiks notariāli apliecināti pušu paraksti uz līguma?	Šobrīd likumdošana neprasa apliecināt pušu parakstus uz līguma	īpašnieks, pircējs	-	-
Process	18. Puses paraksta līgumu notāra klātbūtnē	-	Īpašnieks, pircējs	-	-
Process	19. Notārs apliecina pušu parakstus uz līguma	Notariāta likuma 108.panta 3) daļa, 113.-116.pants, MK Noteikumi Nr. 534 "Noteikumi par zvērinātu notāru amata atlīdzības taksēm"	Notārs	-	Ls 7,00
Process	20. Puses paraksta privātu līgumu	-	Īpašnieks, pircējs	-	-
Lēmums	21. Vai ir laulātais vai trešās puses intereses?	Zemesgrāmatu likuma 61.panta 2) un 3) daļa	-	-	-
Process	22. Īpašnieka laulātais vai trešā puse dod savu piekrišanu	Zemesgrāmatu likuma 61.panta 2) un 3) daļa	laulātais un/vai trešā puse	-	-
Process	23. Notārs privātpersonas	Zemesgrāmatu likuma 68.pants, MK Noteikumi	notārs	-	Ls 4,00

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
	piekrišanu noformē kā apliecinātu parakstu uz līguma vai kā atsevišķu notariālu aktu	Nr. 534 "Noteikumi par zvērinātu notāru amata atlīdzības taksēm"			
Lēmums	24. Vai atsavina visu īpašumu?	Likuma "Par pašvaldībām" 78.panta 6) daļa	īpašnieks	-	-
Process	25. Iesniedz līguma norakstu pašvaldībai piedāvājot izmantot pirmpirkuma tiesības	-	Īpašnieks	-	-
Process	26. Pašvaldība lemj par pirmpirkuma tiesību izmantošanu un paziņo pusēm (20 dienas)	Likuma "Par pašvaldībām" 21. un 78.pants, Ministru kabineta noteikumi Nr. 110 "Par kārtību, kādā pilsētu un pagastu pašvaldības izmanto nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesības (07.06.1994)	pašvaldība	20	Ls 25,00 **
Lēmums	27. Vai izmantos pirmpirkuma tiesības?	-	pašvaldība	-	-
Nobeigu ms	28. Līgums tiek pārtraukts	-	-	-	-
Lēmums	29. Vai ieguvējam ir ierobežojumi uz zemes iegūšanu īpašumā?	Likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 30.pants, "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 22.pants	pircējs	-	-
Process	30. Iesniedz pašvaldībai notariāli apstiprinātu iesniegumu	-	pircējs	-	-
Process	31. Pašvaldība izsniedz izziņu par tiesībām iegūt zemi (20 dienas, parasti apvieno ar pirmpirkuma tiesību izskatīšanu)	Likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 30.pants, "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 22.pants	pašvaldība	20	-
Process	32. Izpilda savas līgumiskās saistības	-	Īpašnieks, pircējs	-	-
Process	33. Pieprasa nepieciešamās izziņas no VZD un pašvaldības	-	Īpašnieks	-	-
Process	34. Pašvaldība sagatavo izziņu par nodokļu samaksu (1 diena)	Likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 9.pants	Pašvaldība	1	-
Process	35. Sagatavo kadastra izziņu (5 dienas)	MK noteikumi Nr. 561 "Noteikumi par valsts nodevu par kadastra izziņu", šobrīd iespējams saņemt arī elektroniski	VZD	5	-

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
Process	36. Saņem pieprasītās izziņas	-	īpašnieks	-	-
Process	37. Sagatavo nostiprinājuma lūgumu	MK noteikumu Nr. 898 "Noteikumi par zemesgrāmatu nostiprinājuma lūguma formām" 3.pielikums	Īpašnieks un pircējs	-	-
Lēmums	38. Vai līgums sastādīts notariālā akta kārtībā?	Zemesgrāmatu likuma 60.pants pieļauj parakstu notariālu neapliecināšanu, ja pats līgums ir sagatavots notariālā akta kārtībā	-	-	-
Process	39. Apliecina privātpersonu parakstus uz nostiprinājuma lūguma	Notariāta likuma 108. panta 3) daļa, 113.-116.pants, MK Noteikumi Nr. 534 "Noteikumi par zvērinātu notāru amata atlīdzības taksēm"	īpašnieks, pircējs, notārs	1	Ls 12,00
Process	40. Samaksā valsts un kancelejas nodevas	MK noteikumi Nr. 28 "Noteikumi par valsts nodevu par notariālo darbību izpildi un īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā 1.1.punkts, Zemesgrāmatu likuma 107.panta 3) daļa	īpašnieks un/vai pircējs	-	Ls 1006,00 *
Process	41. Iesniedz nostiprinājuma lūgumu kopā ar dokumentiem zemesgrāmatas nodaļā	Nostiprinājuma lūgumu var iesniegt personīgi vai par pastu	Pircējs un/vai īpašnieks	-	-
Process	42. Pieņem izskatīšanai nostiprinājuma lūgumu un ieraksta to nostiprinājumu žurnālā	Zemesgrāmatu likuma 69.-71.pants	Zemesgrāmatu nodaļa	1	-
Lēmums	43. Vai ir iesniegti visi nepieciešamie dokumenti?	-	Zemesgrāmatu nodaļa	-	-
Process	44. Piedāvā pievienot trūkstošos dokumentus	Zemesgrāmatu likuma 76.pants	Zemesgrāmatas nodaļa	-	-
Process	45. Sagatavo un iesniedz zemesgrāmatas nodaļā trūkstošos dokumentus	-	pircējs un/vai īpašnieks	-	-
Process	46. Izskata nostiprinājuma lūgumu un ieraksta lēmumu zemesgrāmatas nodaļā (līdz 15 dienām, sarežģīti - līdz 1 mēnesim)	Zemesgrāmatu likuma 72.pants	Zemesgrāmatu nodaļa	30	-

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
Lēmums	47. Vai lūgums ir apmierināts?	Zemesgrāmatu likuma 79.pants	Zemesgrāmatu nodaļa	-	-
Process	48. Atgriež atteikumu kopā ar dokumentiem lūdzējiem	Zemesgrāmatu likuma 89.pants	Zemesgrāmatu nodaļa	-	-
Process	49. Saņem atteikuma lēmumu un dokumentus	-	Īpašnieks un/vai pircējs	-	-
Lēmums	50. Vai pārsūdzēs lēmumu?	Zemesgrāmatu likuma 98.pantā paredzētas divas nedēļas no lēmuma saņemšanas sūdzības iesniegšanas Tiesu palātā	Īpašnieks un/vai pircējs	14	-
Nobeigu ms	51. Līgums tiek pārtraukts	-	-	-	-
Process	52. Paziņo pašvaldībai un VZD par īpašuma tiesību pāreju	Zemesgrāmatu likuma 87. un 88. pants	Zemesgrāmatu nodaļa	-	-
Process	53. Pašvaldība saņem paziņojumu un aktualizē informāciju par nekustamā īpašuma nodokļa maksātāju	-	Pašvaldība	-	-
Process	54. Saņem paziņojumu un aktualizē kadastra informāciju	-	VZD	-	-
Process	55. Izgatavo zemesgrāmatu aktu un izsniedz to lūdzējam	Zemesgrāmatu likuma 91.pants	Zemesgrāmatu nodaļa	-	Ls 3,00
Process	56. Saņem zemesgrāmatu aktu	-	Pircējs	-	-
Process	57. Jaunais īpašnieks piesakās pašvaldībā kā nekustamā īpašuma nodokļa maksātājs	Atbilstoši likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 7.pantam - 1 mēneša laikā. Sniedzamās informācijas apjoms nosaka Ministru kabineta noteikumi Nr.495 "Likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" normu piemērošanas kārtība" 44.punkts	pircējs (jaunais īpašnieks)	30	-
Process	58. Saņem pieteikumu un aktualizē informāciju par nekustamā īpašuma nodokļa maksātāju	-	Pašvaldība	-	-
Nobeigu ms	59. Darījums pabeigts	-	-	-	-

Piezīmes:

* Nodevu summas aprēķinātas izejot no darījuma summas Ls 50000,00 un kalpo ilustratīviem mērķiem.

** Atsevišķas pašvaldības piemēro samaksu kā par pakalpojumu.

4.2. Dāvinājuma līgums

Dāvinājuma līgums tāpat kā pirkuma līgums tiek slēgts attiecībā uz jau zemesgrāmatā ierakstītu nekustamu īpašumu un īpašuma tiesības šajā gadījumā pāriet no vienas personas otrai bez atlīdzības. Galvenā atšķirība no pirkuma līguma ir apstākļi, ka šajā gadījumā pašvaldībai nav pirkuma tiesību (likuma “Par pašvaldībām” 78.panta 5) daļa) neatkarīgi no tā, vai dāvina visu īpašumu, vai tā domājamo daļu. Šī iemesla dēļ nereti puses slēdz fiktīvu dāvinājuma līgumu, lai apietu pirkuma tiesības.

Pirkuma līguma noslēgšana procesam ir šādas fāzes un soļi:

- Sagatavošanās fāzes soļi:
 - Valsts pirkuma tiesību izskatīšana attiecībā uz īpaši aizsargājamajām teritorijām;
 - Valsts pirkuma tiesību izskatīšana attiecībā uz kultūras pieminekļu esamību īpašuma sastāvā.
- Līguma noslēgšanas fāzes soļi:
 - līguma parakstīšana;
 - pašvaldības izziņas saņemšana par tiesībām iegūt īpašumā zemi.
- Pirmsreģistrācijas fāzes soļi:
 - pašvaldības izziņas saņemšana par nodokļu samaksu;
 - VZD izziņas saņemšana par kadastrālo vērtību;
 - nostiprinājuma līguma sagatavošana un apliecināšana;
 - kancelejas un valsts nodevas samaksāšana;
 - nostiprinājuma līguma un dokumentu iesniegšana zemesgrāmatā.
- Tiesību nostiprināšanas fāzes soļi:
 - lēmuma pieņemšana;
 - paziņošana VZD un pašvaldībai;
 - zemesgrāmatas akta izsniegšana.
- Noslēguma fāzes soļi:
 - jaunā īpašnieka pieteikšanās pašvaldībā par nekustamā īpašuma nodokļa maksātāju.

Detalizēta dāvinājuma līguma nostiprināšanas procesa plūsmkarte ir apakšgadījums no pirkuma līguma plūsmkartes, no kuras izslēgti soļi nr.24-28.

4.3. Maiņas līgums

Maiņas līgums tāpat kā pirkuma līgums tiek slēgts attiecībā uz jau zemesgrāmatā ierakstītu nekustamu īpašumu un īpašuma tiesības šajā gadījumā pāriet no vienas personas otrai maiņas ceļā. Mainīti var tikt nekustami īpašumi savā starpā vai nekustams īpašums pret kustamu mantu. Tāpat kā dāvinājuma līgumam šajā gadījumā pašvaldībai nav pirkuma tiesību (likuma “Par pašvaldībām” 78.panta 5) daļa). Šī iemesla dēļ nereti puses slēdz fiktīvu maiņas līgumu, lai apietu pirkuma tiesības.

Maiņas līguma noslēgšana procesam ir šādas fāzes un soļi:

- Sagatavošanās fāzes soļi:
 - Valsts pirmpirkuma tiesību izskatīšana attiecībā uz īpaši aizsargājamajām teritorijām;
 - Valsts pirmpirkuma tiesību izskatīšana attiecībā uz kultūras pieminekļu esamību īpašuma sastāvā.
- Līguma noslēgšanas fāzes soļi:
 - līguma parakstīšana;
 - pašvaldības izziņas saņemšana par tiesībām iegūt īpašumā zemi.
- Pirmsreģistrācijas fāzes soļi:
 - pašvaldības izziņas saņemšana par nodokļu samaksu;
 - VZD izziņas saņemšana par kadastrālo vērtību;
 - nostiprinājuma līguma sagatavošana un apliecināšana;
 - kancelejas un valsts nodevas samaksāšana;
 - nostiprinājuma līguma un dokumentu iesniegšana zemesgrāmatā.
- Tiesību nostiprināšanas fāzes soļi:
 - lēmuma pieņemšana;
 - paziņošana VZD un pašvaldībai;
 - zemesgrāmatas akta izsniegšana.
- Noslēguma fāzes soļi:
 - jaunā īpašnieka pieteikšanās pašvaldībā par nekustamā īpašuma nodokļa maksātāju.

Detalizēta maiņas līguma nostiprināšanas procesa plūsmkarte ir apakšgadījums no pirkuma līguma plūsmkartes, no kuras izslēgti soļi nr.24-28. Gadījumā, ja nekustamu īpašumu maina pret kustamu mantu, reģistrēšanai zemesgrāmatā ir nepieciešams pievienot kompetentas institūcijas veiktu kustamās mantas novērtējumu.

4.4. Uztura līgums

Uztura līgums tāpat kā pirkuma līgums tiek slēgts attiecībā uz jau zemesgrāmatā ierakstītu nekustamu īpašumu un nekustamais īpašums šajā gadījumā tiek atsavināts par labu citai personai, pretī saņemot uzturu (ar uzturu saprot gan apgērbu, gan uzturēšanu un nodrošināšanu ar mitekli, ārstēšanu, kopšanu un citas vajadzīgas lietas). Tāpat kā dāvinājuma līgumam šajā gadījumā pašvaldībai nav pirmpirkuma tiesību, jo īpašuma tiesības pāriet no vienas personas cita bez atlīdzības (likuma “Par pašvaldībām” 78.panta 5) daļa).

Uztura līguma noslēgšana procesam ir šādas fāzes un soļi:

- Sagatavošanās fāzes soļi:
 - Valsts pirmpirkuma tiesību izskatīšana attiecībā uz īpaši aizsargājamajām teritorijām;
 - Valsts pirmpirkuma tiesību izskatīšana attiecībā uz kultūras pieminekļu esamību īpašuma sastāvā.
- Līguma noslēgšanas fāzes soļi:
 - līguma parakstīšana;
 - pašvaldības izziņas saņemšana par tiesībām iegūt īpašumā zemi.
- Pirmsreģistrācijas fāzes soļi:
 - pašvaldības izziņas saņemšana par nodokļu samaksu;
 - pašvaldības izziņas saņemšana par iztikas minimumu;
 - VZD izziņas saņemšana par kadastrālo vērtību;
 - nostiprinājuma līguma sagatavošana un apliecināšana;

- kancelejas un valsts nodevas samaksāšana;
- nostiprinājuma lūguma un dokumentu iesniegšana zemesgrāmatā.
- Tiesību nostiprināšanas fāzes soļi:
 - lēmuma pieņemšana;
 - paziņošana VZD un pašvaldībai;
 - zemesgrāmatas akta izsniegšana.
- Noslēguma fāzes soļi:
 - jaunā īpašnieka pieteikšanās pašvaldībā par nekustamā īpašuma nodokļa maksātāju.

Detalizēta maiņas līguma nostiprināšanas procesa plūsmkarte ir apakšgadījums no pirkuma līguma plūsmkarter, no kuras izslēgti soļi nr.24-28. Papildus pirmsreģistrācijas fāzē ir ietverts solis “Pašvaldības izziņas saņemšana par iztikas minimumu”.

4.5. Īpašuma sadalīšana, mainoties īpašniekam

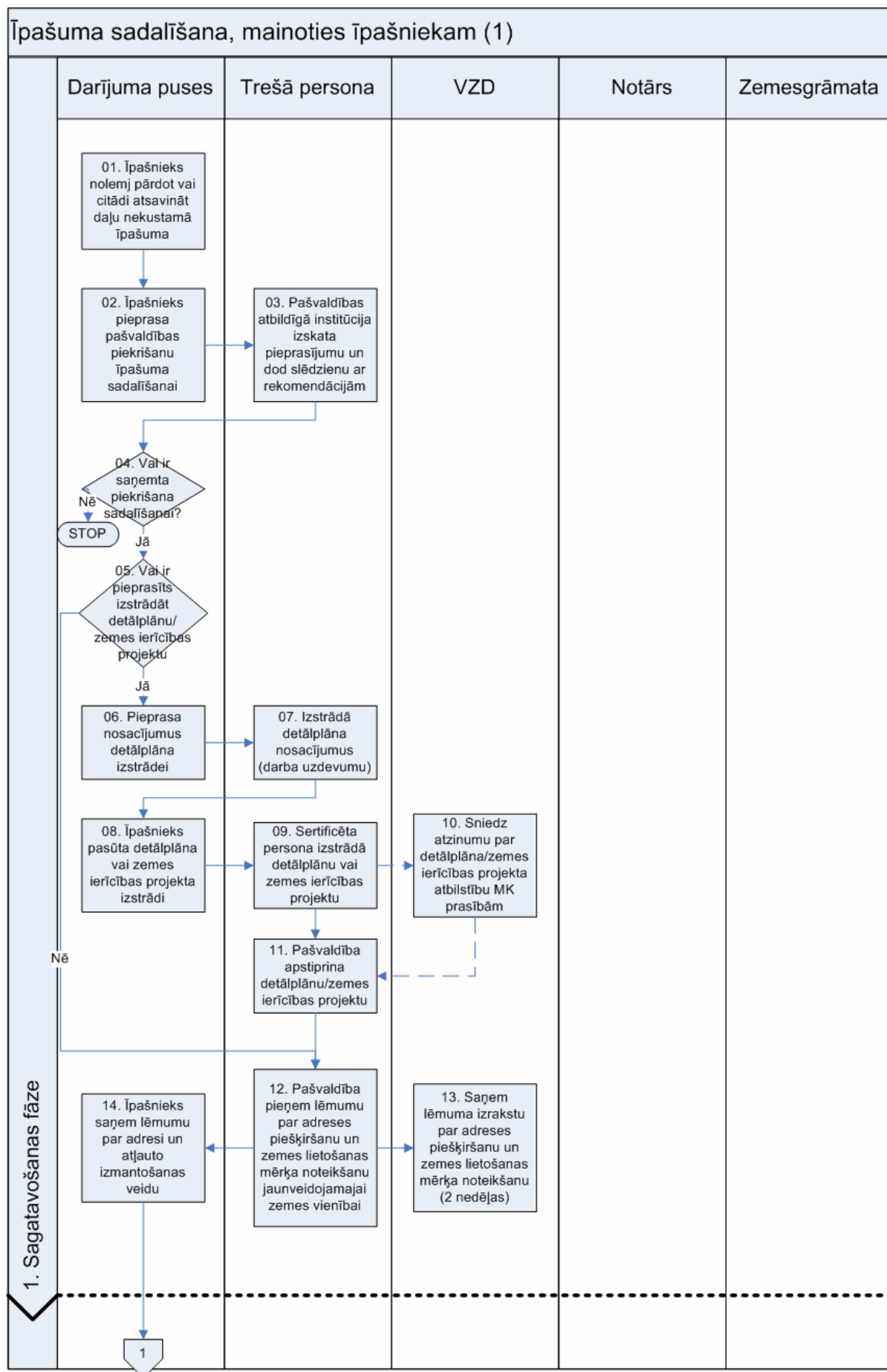
Ja ir nepieciešamas pārdot zemesgrāmatā jau ierakstīta nekustamā īpašuma fizisku daļu, ir jāveic nekustama īpašuma sadalīšana, kuras rezultātā tiek izveidoti divi vai vairāki jauni īpašumi. Tīri formāli pēc sadalīšanas līdz īpašuma tiesību pārejas reģistrēšanai zemesgrāmatā īpašuma tiesības uz tiem saglabā iepriekšējais īpašnieks, līdz ar to īpašuma sadalīšana pēc būtības sastāv no diviem procesiem – jauna īpašuma veidošanas procesa un īpašuma tiesību pārejas procesa (pirkuma līgums, dāvinājuma līgums u.c.). Tomēr praksē šie procesi nav atdalīti viens no otra, jo zemesgrāmatā parasti īpašuma izmaiņas reģistrē vienlaicīgi ar īpašuma tiesību pāreju.

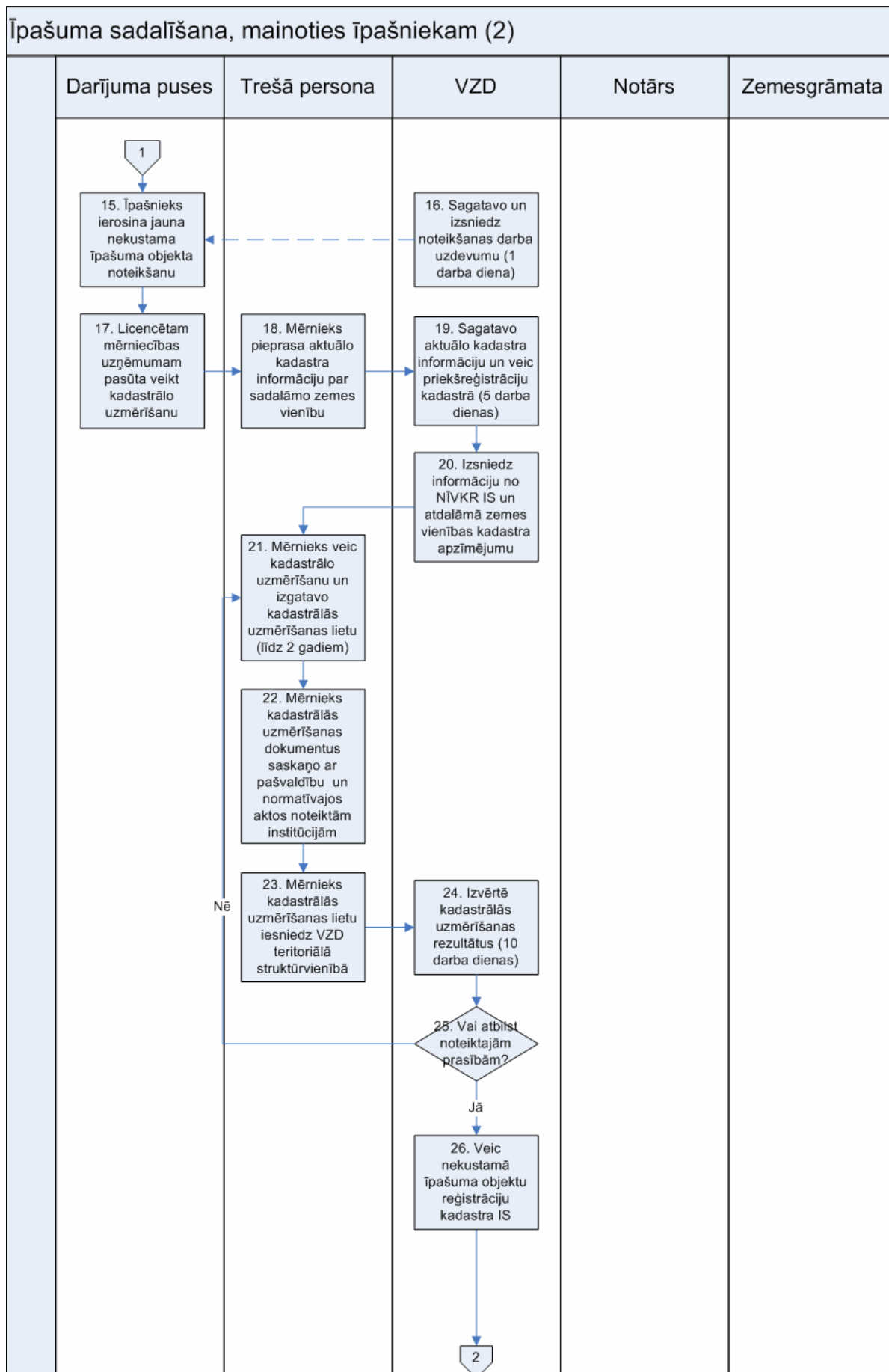
Īpašuma sadalīšanas, mainoties īpašniekam, procesam ir šādas fāzes un soļi:

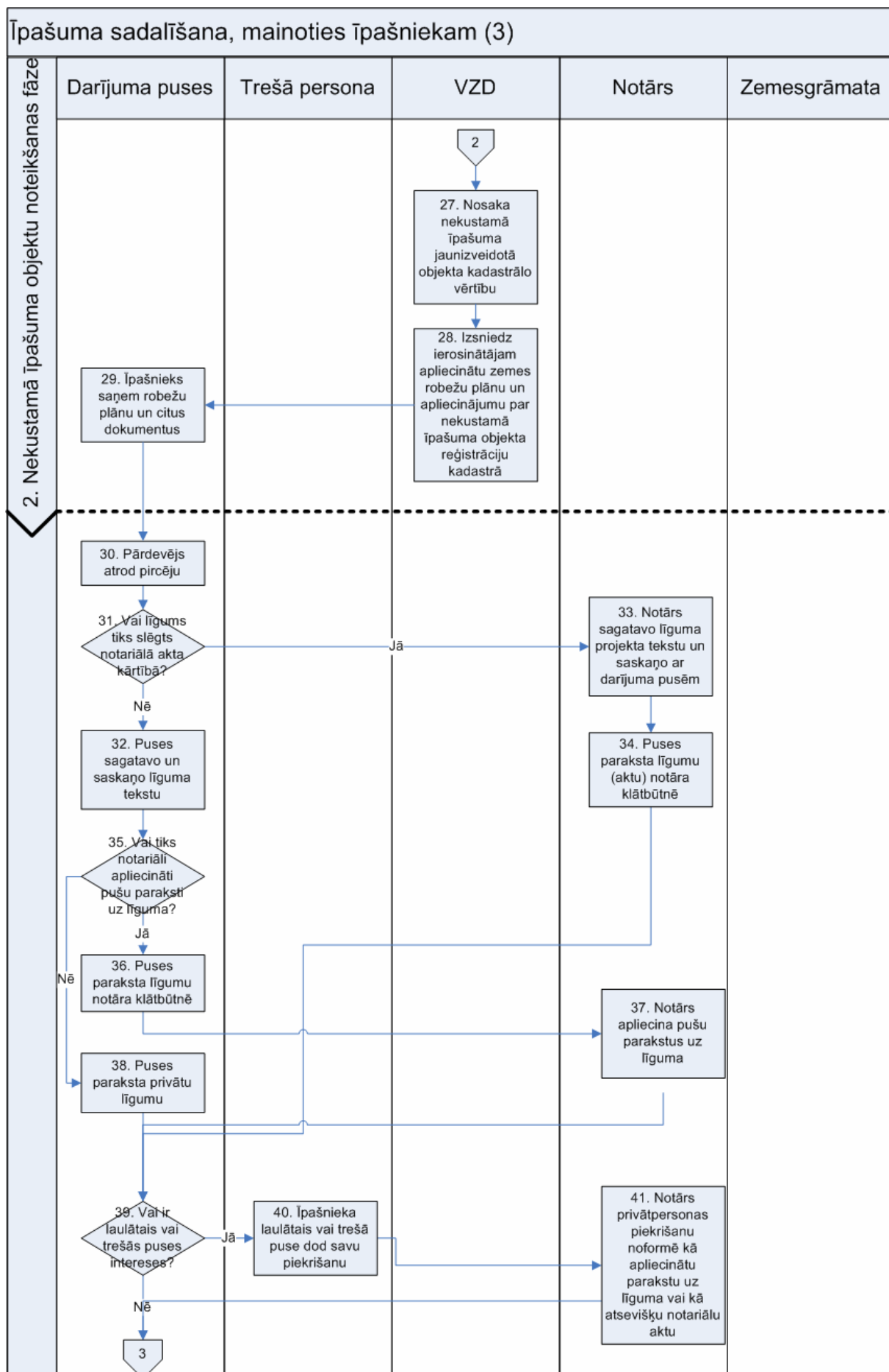
- Sagatavošanās fāzes soļi:
 - pašvaldības piekrišanas saņemšana sadalīt īpašumu;
 - detālplāna vai zemes ierīcības projekta izstrādāšana;
 - lēmuma saņemšana par adreses piešķiršanu un atļautajiem zemes izmantošanas veidiem.
- Nekustamā īpašuma objektu noteikšanas fāzes soļi:
 - kadastrālā uzmērīšana;
 - nekustamā īpašuma objektu reģistrācija kadastra informācijas sistēmā;
 - jaunizveidoto objektu kadastrālā vērtēšana.
- Līguma noslēgšanas fāzes soļi:
 - līguma parakstīšana;
 - pašvaldības attieksšanās no pirkuma tiesībām;
 - pašvaldības izziņas saņemšana par tiesībām iegūt īpašumā zemi.
- Nekustama īpašuma veidošanas fāzes soļi:
 - nosaukuma piešķiršana īpašumam lauku apvidū;
 - jauna īpašuma reģistrēšana kadastrā.
- Pirmsreģistrācijas fāzes soļi:
 - pašvaldības izziņas saņemšana par nodokļu samaksu;
 - VZD izziņas saņemšana par kadastrālo vērtību;
 - nostiprinājuma lūguma sagatavošana un apliecināšana;
 - kancelejas un valsts nodevas samaksāšana;
 - nostiprinājuma lūguma un dokumentu iesniegšana zemesgrāmatā.
- Tiesību nostiprināšanas fāzes soļi:

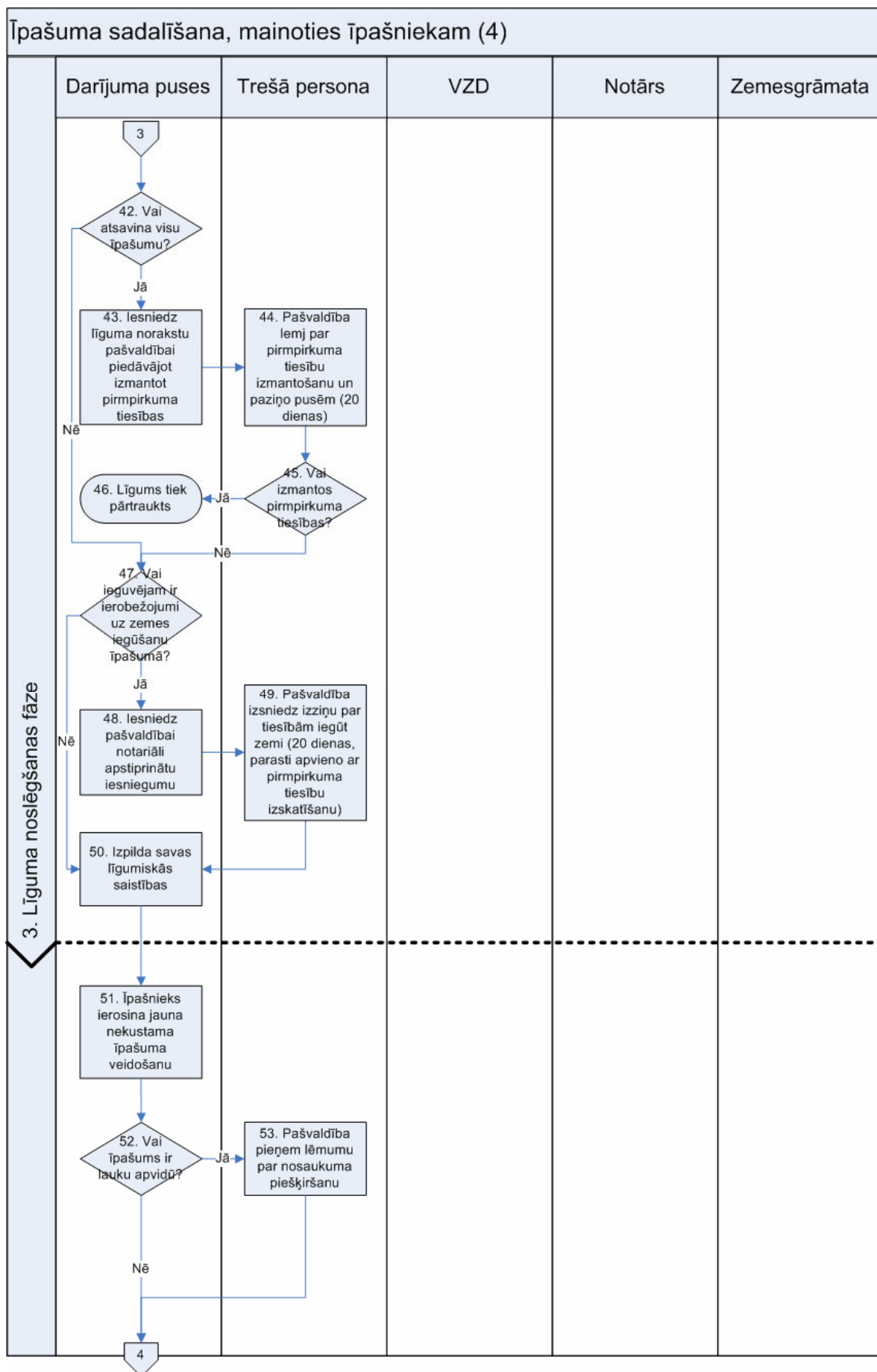
- lēmuma pieņemšana;
 - paziņošana VZD un pašvaldībai;
 - zemesgrāmatu akta izsniegšana.
- Noslēguma fāzes soļi:
 - jaunā īpašnieka pieteikšanās pašvaldībā par nekustamā īpašuma nodokļa maksātāju.

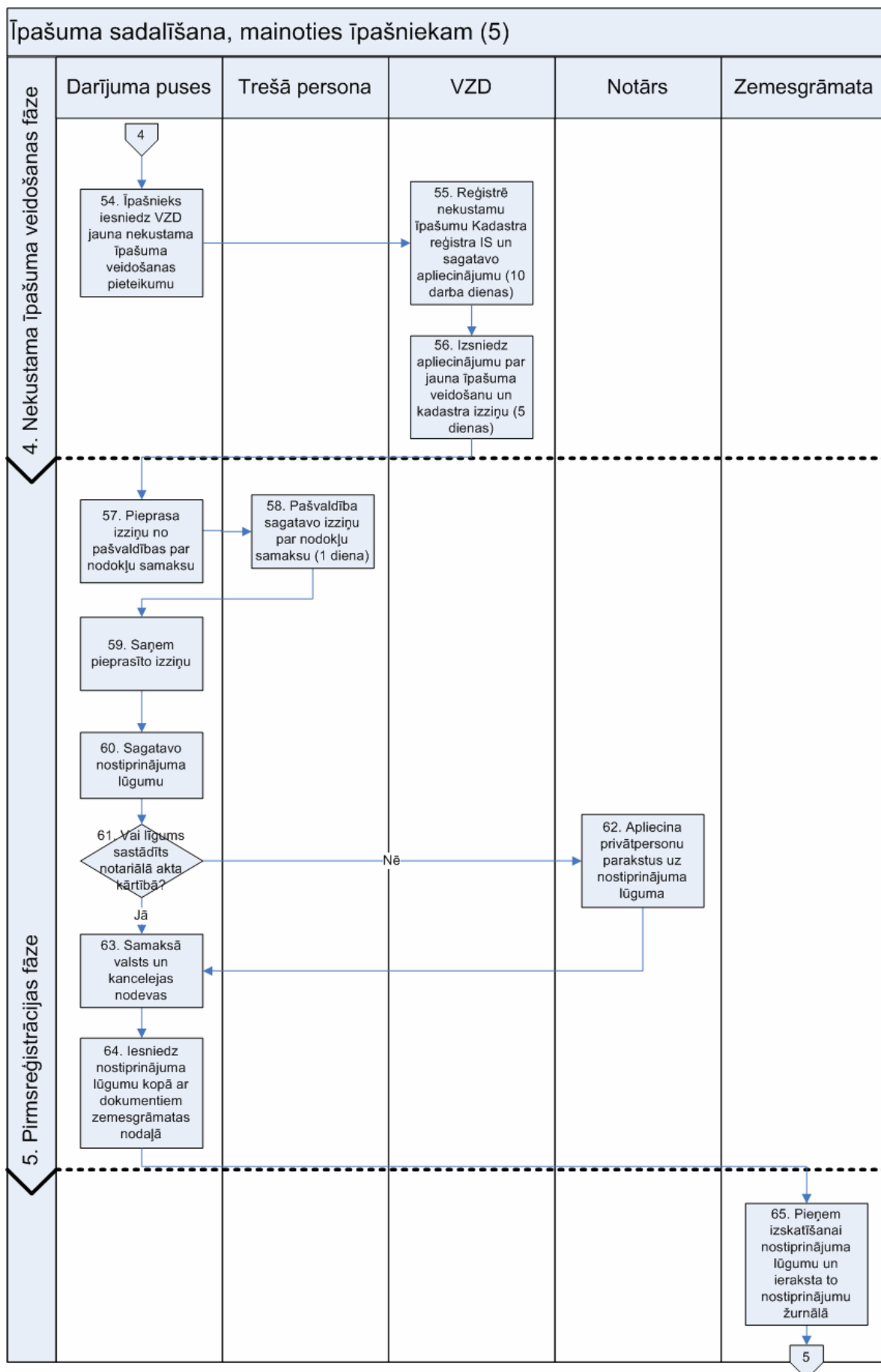
Tālāk seko detalizēta īpašuma sadalīšanas, mainoties īpašniekam, procesa plūsmkarte.

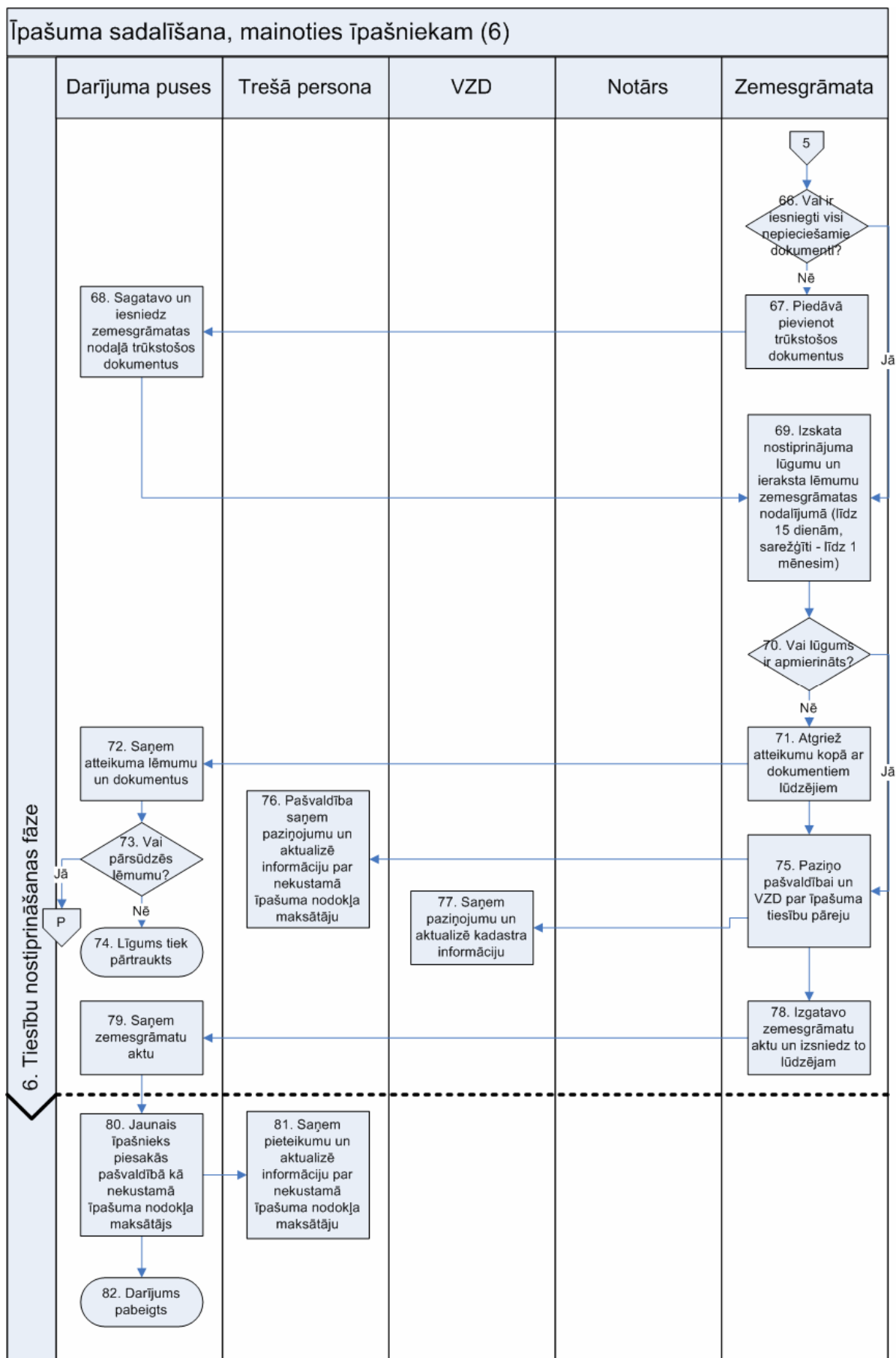












Tabula 6. Īpašuma sadalīšanas, mainoties īpašniekam, procesa soļi

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
Process	01. Īpašnieks nolemj pārdot vai citādi atsavināt daļu nekustamā īpašuma	-	Īpašnieks	-	-
Process	02. Īpašnieks pieprasa pašvaldības piekrišanu īpašuma sadalīšanai	-	Īpašnieks	-	-
Process	03. Pašvaldības atbildīgā institūcija izskata pieprasījumu un dod slēdzienu ar rekomendācijām	Prasības nosaka Teritorijas plānošanas likums, Būvniecības likums, pašvaldību saistošie noteikumi, Aizsargjoslu likums, atrašanās īpaši aizsargājamā teritorijā. Dažkārt slēdziens tiek noformēts kā Plānošanas un arhitektūras uzdevums, vai tiek prasīts izstrādāt detālplānojumu/zemes ierīcības projektu	Pašvaldība	-	-
Lēmums	04. Vai ir saņemta piekrišana sadalīšanai?	-	-	-	-
Lēmums	05. Vai ir pieprasīts izstrādāt detālplānu/zemes ierīcības projektu	-	-	-	-
Process	06. Pieprasa nosacījumus detālplāna izstrādei	-	Īpašnieks	-	-
Process	07. Izstrādā detālplāna nosacījumus (darba uzdevumu)	-	Pašvaldība	-	-
Process	08. Īpašnieks pasūta detālplāna vai zemes ierīcības projekta izstrādi	-	Īpašnieks	-	-
Process	09. Sertificēta persona izstrādā detālplānu vai zemes ierīcības projektu	Ministru kabineta noteikumi Nr. 883 "Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi" 7., 8., 53.-68. punkti (ietver arī sabiedrisko apspriešanu), Zemes ierīcības likuma 8., 9., 19.pants.	Sertificēta persona	-	-
Process	10. Sniedz atzinumu par detālplāna/zemes ierīcības projekta atbilstību MK	MK noteikumu Nr. 883 "Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas	VZD un citas institūcijas	-	-

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
	prasībām	noteikumi" 70.punkts, Zemes ierīcības likuma 19.panta 1.daļa			
Process	11. Pašvaldība apstiprina detālplānu/zemes ierīcības projektu	Ministru kabineta noteikumi Nr. 883 "Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi" 69.-74.punkti, Zemes ierīcības likuma 19.pants	Pašvaldība	60	-
Process	12. Pašvaldība pieņem lēmumu par adreses piešķiršanu un zemes lietošanas mērķa noteikšanu jaunveidojamajai zemes vienībai	Ministru kabineta noteikumu Nr. 384 "Adresācijas noteikumi" 8., 23.punkts	Pašvaldība	-	-
Process	13. Saņem lēmuma izrakstu par adreses piešķiršanu un zemes lietošanas mērķa noteikšanu (2 nedēļas)	Ministru kabineta noteikumu Nr. 384 "Adresācijas noteikumi" 24.punkts nosaka adreses paziņošanu VZD	VZD	14	-
Process	14. Īpašnieks saņem lēmumu par adresi un atļauto izmantošanas veidu	-	Īpašnieks	-	-
Process	15. Īpašnieks ierosina jauna nekustama īpašuma objekta noteikšanu	-	Īpašnieks	-	-
Process	16. Sagatavo un izsniedz noteikšanas darba uzdevumu (1 darba diena)	Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 18. un 25., 26. pants, Ministru kabineta noteikumu Nr.182 3.daļa.	VZD	1	-
Process	17. Licencētam mērniecības uzņēmumam pasūta veikt kadastrālo uzmērīšanu	-	Īpašnieks	-	-
Process	18. Mērnieks pieprasa aktuālo kadastra informāciju par sadalāmo zemes vienību	MK noteikumu Nr. 636 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi" 6.punkts, MK noteikumi Nr.147 "Noteikumi par Valsts	Mērnieks	-	Ls 5,00

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
		zemes dienesta sniegto maksas pakalpojumu cenrādi"			
Process	19. Sagatavo aktuālo kadastra informāciju un veic priekšreģistrāciju kadastrā (5 darba dienas)	MK noteikumu Nr. 636 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi" 18.punkts	VZD	5	-
Process	20. Izniedz informāciju no NĪVKR IS un atdalāmā zemes vienības kadastra apzīmējumu	MK noteikumu Nr. 636 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi" 19.punkts	VZD	-	-
Process	21. Mērnieks veic kadastrālo uzmērīšanu un izgatavo kadastrālās uzmērīšanas lietu (līdz 2 gadiem)	Vadoties no Ministru kabineta noteikumiem Nr.182 "Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu"	Mērnieks	730	-
Process	22. Mērnieks kadastrālās uzmērīšanas dokumentus saskaņo ar pašvaldību un normatīvajos aktos noteiktām institūcijām	Kadastra likuma 26.panta 2) daļa	Mērnieks, pašvaldība	-	-
Process	23. Mērnieks kadastrālās uzmērīšanas lietu iesniedz VZD teritoriālā struktūrvienībā	Ministru kabineta noteikumi Nr.182 "Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu, 230.punkts	Mērnieks	-	-
Process	24. Izvērtē kadastrālās uzmērīšanas rezultātus (10 darba dienas)	MK noteikumi Nr. 636 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi"	VZD	-	-
Lēmums	25. Vai atbilst noteiktajām prasībām?	MK noteikumu Nr. 636 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi" 13. punkts	VZD	-	-
Process	26. Veic nekustamā īpašuma objektu reģistrāciju kadastra IS	Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 40.pants, MK noteikumu Nr. 636 "Kadastra objekta	VZD	-	Ls 9,30

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
		reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi" 2.daļa, MK noteikumi Nr.147 "Noteikumi par Valsts zemes dienesta sniegto maksas pakalpojumu cenrādi"			
Process	27. Nosaka nekustamā īpašuma jaunizveidotā objekta kadastrālo vērtību	Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 66.pants, MK noteikumu Nr. 636 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi" 26. punkts	VZD	-	-
Process	28. Izsniedz ierosinātajam apliecinātu zemes robežu plānu un apliecinājumu par nekustamā īpašuma objekta reģistrēšanu kadastrā	MK noteikumu Nr. 636 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi" 22., 27. un 28. punkti	VZD	-	-
Process	29. Īpašnieks saņem robežu plānu un citus dokumentus	-	Īpašnieks	-	-
Process	30. Pārdevējs atrod pircēju	-	īpašnieks vai brokeris	-	-
Lēmums	31. Vai līgums tiks slēgts notariālā akta kārtībā?	Līguma notariālā forma nav obligāta Latvijā. Ja līgums ir sastādīts notariālā akta kārtībā, nav nepieciešams apliecināt parakstus uz nostiprinājumu līguma.	pircējs un/vai īpašnieks	-	-
Process	32. Puses sagatavo un saskaņo līguma tekstu	-	Īpašnieks, pircējs, brokeris	-	-
Process	33. Notārs sagatavo līguma projekta tekstu un saskaņo ar darījuma pusēm	Notariāta likuma 82.-107.pants, MK Noteikumi Nr. 534 "Noteikumi par zvērinātu notāru amata atlīdzības taksēm"	notārs, īpašnieks, pārdevējs, liecinieki (nav obligāti)	-	Ls 301,00 *

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
Process	34. Puses paraksta līgumu (aktu) notāra klātbūtnē	Notariāta likuma 88.-90.pants	notārs, īpašnieks, pārdevējs, liecinieki (nav obligāti)	-	-
Lēmums	35. Vai tiks notariāli apliecināti pušu paraksti uz līguma?	Šobrīd likumdošana neprasa apliecināt pušu parakstus uz līguma	īpašnieks, pircējs	-	-
Process	36. Puses paraksta līgumu notāra klātbūtnē	-	Īpašnieks, pircējs	-	-
Process	37. Notārs apliecina pušu parakstus uz līguma	Notariāta likuma 108.panta 3) daļa, 113.-116.pants, MK Noteikumi Nr. 534 "Noteikumi par zvērinātu notāru amata atlīdzības taksēm"	Notārs	-	Ls 7,00
Process	38. Puses paraksta privātu līgumu	-	Īpašnieks, pircējs	-	-
Lēmums	39. Vai ir laulātais vai trešās puses intereses?	Zemesgrāmatu likuma 61.panta 2) un 3) daļa	-	-	-
Process	40. Īpašnieka laulātais vai trešā puse dod savu piekrišanu	Zemesgrāmatu likuma 61.panta 2) un 3) daļa	laulātais un/vai trešā puse	-	-
Process	41. Notārs privātpersonas piekrišanu noformē kā apliecinātu parakstu uz līguma vai kā atsevišķu notariālu aktu	Zemesgrāmatu likuma 68.pants, MK Noteikumi Nr. 534 "Noteikumi par zvērinātu notāru amata atlīdzības taksēm"	notārs	-	Ls 4,00
Lēmums	42. Vai atsavina visu īpašumu?	Likuma "Par pašvaldībām" 78.panta 6) daļa	īpašnieks	-	-
Process	43. Iesniedz līguma norakstu pašvaldībai piedāvājot izmantot pirmpirkuma tiesības	-	Īpašnieks	-	-
Process	44. Pašvaldība lemj par pirmpirkuma tiesību izmantošanu un paziņo pusēm (20 dienas)	Likuma "Par pašvaldībām" 21. un 78.pants, Ministru kabineta noteikumi Nr. 110 "Par kārtību, kādā pilsētu un pagastu pašvaldības izmanto nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesības (07.06.1994)	pašvaldība	20	Ls 25,00 **

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
Lēmums	45. Vai izmantos pirmpirkuma tiesības?	-	pašvaldība	-	-
Nobeigu ms	46. Līgums tiek pārtraukts	-	-	-	-
Lēmums	47. Vai ieguvējam ir ierobežojumi uz zemes iegūšanu īpašumā?	Likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 30.pants, "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 22.pants	pircējs	-	-
Process	48. Iesniedz pašvaldībai notariāli apstiprinātu iesniegumu	-	pircējs	-	-
Process	49. Pašvaldība izsniedz izziņu par tiesībām iegūt zemi (20 dienas, parasti apvieno ar pirmpirkuma tiesību izskatīšanu)	Likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 30.pants, "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 22.pants	pašvaldība	20	-
Process	50. Izpilda savas līgumiskās saistības	-	Īpašnieks, pircējs	-	-
Process	51. Īpašnieks ierosina jauna nekustama īpašuma veidošanu	Nekustama īpašuma valsts kadastra likuma 33.pants	Īpašnieks	-	-
Lēmums	52. Vai īpašums ir lauku apvidū?	Zemesgrāmatas likuma 13. un 19.pants	-	-	-
Process	53. Pašvaldība pieņem lēmumu par nosaukuma piešķiršanu	-	Pašvaldība	-	-
Process	54. Īpašnieks iesniedz VZD jauna nekustama īpašuma veidošanas pieteikumu	Nekustama īpašuma valsts kadastra likuma 32.pants	Īpašnieks	-	-
Process	55. Reģistrē nekustamu īpašumu Kadastra reģistra IS un sagatavo apliecinājumu (10 darba dienas)	Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 4.nodaļa, MK noteikumu Nr. 636 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi" 2.4.daļa, MK noteikumi Nr.147 "Noteikumi par Valsts zemes dienesta sniegto maksas pakalpojumu cenrādi"	VZD	10	Ls 16,10
Process	56. Izsniedz apliecinājumu	MK noteikumu Nr. 636	VZD	5	Ls 5,00

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
	par jauna īpašuma veidošanu un kadastra izziņu (5 dienas)	"Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi" 70. un 71. punkti, MK noteikumi Nr. 561 "Noteikumi par valsts nodevu par kadastra izziņu"			
Process	57. Pieprasa izziņu no pašvaldības par nodokļu samaksu	-	Īpašnieks	-	-
Process	58. Pašvaldība sagatavo izziņu par nodokļu samaksu (1 diena)	Likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 9.pants	Pašvaldība	1	-
Process	59. Saņem pieprasīto izziņu	-	īpašnieks	-	-
Process	60. Sagatavo nostiprinājuma lūgumu	MK noteikumu Nr. 898 "Noteikumi par zemesgrāmatu nostiprinājuma lūguma formām" 6.pielikums	Īpašnieks un pircējs	-	-
Lēmums	61. Vai līgums sastādīts notariālā akta kārtībā?	Zemesgrāmatu likuma 60.pants pieļauj parakstu notariālu neapliecināšanu, ja pats līgums ir sagatavots notariālā akta kārtībā	-	-	-
Process	62. Apliecina privātpersonu parakstus uz nostiprinājuma lūguma	Notariāta likuma 108. panta 3) daļa, 113.-116.pants, MK Noteikumi Nr. 534 "Noteikumi par zvērinātu notāru amata atlīdzības taksēm"	īpašnieks, pircējs, notārs	1	Ls 12,00
Process	63. Samaksā valsts un kancelejas nodevas	MK noteikumi Nr. 28 "Noteikumi par valsts nodevu par notariālo darbību izpildi un īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā 1.1.punkts, Zemesgrāmatu likuma 107.panta 3) daļa	īpašnieks un/vai pircējs	-	Ls 1006,00 *
Process	64. Iesniedz nostiprinājuma lūgumu	Nostiprinājuma lūgumu var iesniegt	Pircējs un/vai	-	-

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
	kopā ar dokumentiem zemesgrāmatas nodaļā	personīgi vai par pastu	īpašnieks		
Process	65. Pieņem izskatīšanai nostiprinājuma lūgumu un ieraksta to nostiprinājumu žurnālā	Zemesgrāmatu likuma 69.-71.pants	Zemesgrāmatu nodaļa	1	-
Lēmums	66. Vai ir iesniegti visi nepieciešamie dokumenti?	-	Zemesgrāmatu nodaļa	-	-
Process	67. Piedāvā pievienot trūkstošos dokumentus	Zemesgrāmatu likuma 76.pants	Zemesgrāmatas nodaļa	-	-
Process	68. Sagatavo un iesniedz zemesgrāmatas nodaļā trūkstošos dokumentus	-	pircejs un/vai īpašnieks	-	-
Process	69. Izskata nostiprinājuma lūgumu un ieraksta lēmumu zemesgrāmatas nodaļā (līdz 15 dienām, sarežģīti - līdz 1 mēnesim)	Zemesgrāmatu likuma 72.pants	Zemesgrāmatu nodaļa	30	-
Lēmums	70. Vai lūgums ir apmierināts?	Zemesgrāmatu likuma 79.pants	Zemesgrāmatu nodaļa	-	-
Process	71. Atgriež atteikumu kopā ar dokumentiem lūdzējiem	Zemesgrāmatu likuma 89.pants	Zemesgrāmatu nodaļa	-	-
Process	72. Saņem atteikuma lēmumu un dokumentus	-	Īpašnieks un/vai pircējs	-	-
Lēmums	73. Vai pārsūdzēs lēmumu?	Zemesgrāmatu likuma 98.pantā paredzētas divas nedēļas no lēmuma saņemšanas sūdzības iesniegšanas Tiesu palātā	Īpašnieks un/vai pircējs	14	-
Nobeigu ms	74. Līgums tiek pārtraukts	-	-	-	-
Process	75. Paziņo pašvaldībai un VZD par īpašuma tiesību pāreju	Zemesgrāmatu likuma 87. un 88. pants	Zemesgrāmatu nodaļa	-	-
Process	76. Pašvaldība saņem paziņojumu un aktualizē informāciju par nekustamā īpašuma nodokļa maksātāju	-	Pašvaldība	-	-
Process	77. Saņem paziņojumu un aktualizē kadastra	-	VZD	-	-

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
	informāciju				
Process	78. Izgatavo zemesgrāmatu aktu un izsniedz to lūdzējam	Zemesgrāmatu likuma 91.pants	Zemesgrāmatu nodaļa	-	Ls 3,00
Process	79. Saņem zemesgrāmatu aktu	-	Pircējs	-	-
Process	80. Jaunais īpašnieks piesakās pašvaldībā kā nekustamā īpašuma nodokļa maksātājs	Atbilstoši likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 7.pantam - 1 mēneša laikā. Sniedzamās informācijas apjoms nosaka Ministru kabineta noteikumi Nr.495 "Likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" normu piemērošanas kārtība" 44.punkts	pircējs (jaunais īpašnieks)	30	-
Process	81. Saņem pieteikumu un aktualizē informāciju par nekustamā īpašuma nodokļa maksātāju	-	Pašvaldība	-	-
Nobeigu ms	82. Darījums pabeigts	-	-	-	-

Piezīmes:

- * Nodevu summas aprēķinātas izejot no darījuma summas Ls 50000,00 un kalpo ilustratīviem mērķiem.
- ** Atsevišķas pašvaldības piemēro samaksu kā par pakalpojumu.

4.6. Īpašuma sadale, nemainoties īpašniekam

Īpašuma sadale bez īpašnieka maiņas ir vienkāršots sadalīšanas gadījums, pēc kura zemesgrāmatā ir jāieraksta jaunizveidotie īpašumi un sastāva izmaiņas sadalītajam īpašumam. Šajā gadījumā pilnībā atkrīt līguma slēgšanas fāze, kā arī noslēguma fāze.

Īpašuma sadalīšanas, nemainoties īpašniekam, procesam ir šādas fāzes un soļi:

- Sagatavošanās fāzes soļi:
 - pašvaldības piekrišanas saņemšana sadalīt īpašumu;
 - detālplāna vai zemes ierīcības projekta izstrādāšana;
 - lēmuma saņemšana par adreses piešķiršanu un atļautajiem zemes izmantošanas veidiem.
- Nekustamā īpašuma objektu noteikšanas fāzes soļi:
 - kadastrālā uzmērīšana;
 - nekustamā īpašuma objektu reģistrācija kadastra informācijas sistēmā;
 - jaunizveidoto objektu kadastrālā vērtēšana.
- Nekustama īpašuma veidošanas fāzes soļi:

- nosaukuma piešķiršana īpašumam lauku apvidū;
- jauna īpašuma reģistrēšana kadastrā.
- Pirmsreģistrācijas fāzes soļi:
 - nostiprinājuma lūguma sagatavošana un apliecināšana;
 - kancelejas un valsts nodevas samaksāšana;
 - nostiprinājuma lūguma un dokumentu iesniegšana zemesgrāmatā.
- Tiesību nostiprināšanas fāzes soļi:
 - lēmuma pieņemšana;
 - paziņošana VZD un pašvaldībai;
 - zemesgrāmatu akta izsniegšana.

Procesa plūsmkarte ir analoga īpašuma sadalīšanas, mainoties īpašniekiem, procesa plūsmkartei, no kuras izslēgti soļi 30.-50., 57.-59., 80, 81.

4.7. Kopīpašuma reālā sadale

Kopīpašuma reālā sadale notiek, vienojoties esošajiem īpašniekiem savā starpā. Šajā gadījumā nenotiek īpašnieku maiņa, tādēļ, salīdzinot ar īpašums sadalīšanu, mainoties īpašniekam, vienkāršojas līguma noslēgšanas fāze, pirmsreģistrācijas fāze un nav nepieciešama noslēguma fāze.

Kopīpašuma reālās sadales procesam ir šādas fāzes un soļi:

- Sagatavošanās fāzes soļi:
 - pašvaldības piekrišanas saņemšana sadalīt īpašumu;
 - detālplāna vai zemes ierīcības projekta izstrādāšana;
 - lēmuma saņemšana par adreses piešķiršanu un atļautajiem zemes izmantošanas veidiem.
- Nekustamā īpašuma objektu noteikšanas fāzes soļi:
 - kadastrālā uzmērīšana;
 - nekustamā īpašuma objektu reģistrācija kadastra informācijas sistēmā;
 - jaunizveidoto objektu kadastrālā vērtēšana.
- Līguma noslēgšanas fāzes soļi:
 - līguma parakstīšana;
- Nekustama īpašuma veidošanas fāzes soļi:
 - nosaukuma piešķiršana īpašumam lauku apvidū;
 - jauna īpašuma reģistrēšana kadastrā.
- Pirmsreģistrācijas fāzes soļi:
 - nostiprinājuma lūguma sagatavošana un apliecināšana;
 - kancelejas un valsts nodevas samaksāšana;
 - nostiprinājuma lūguma un dokumentu iesniegšana zemesgrāmatā.
- Tiesību nostiprināšanas fāzes soļi:
 - lēmuma pieņemšana;
 - paziņošana VZD un pašvaldībai;
 - zemesgrāmatu akta izsniegšana.

Procesa plūsmkarte ir analoga īpašuma sadalīšanas, mainoties īpašniekiem, procesa plūsmkartei, no kuras izslēgti soļi 30., 42.-49., 57.-59., 80, 81.

4.8. Īpašumu savienošana

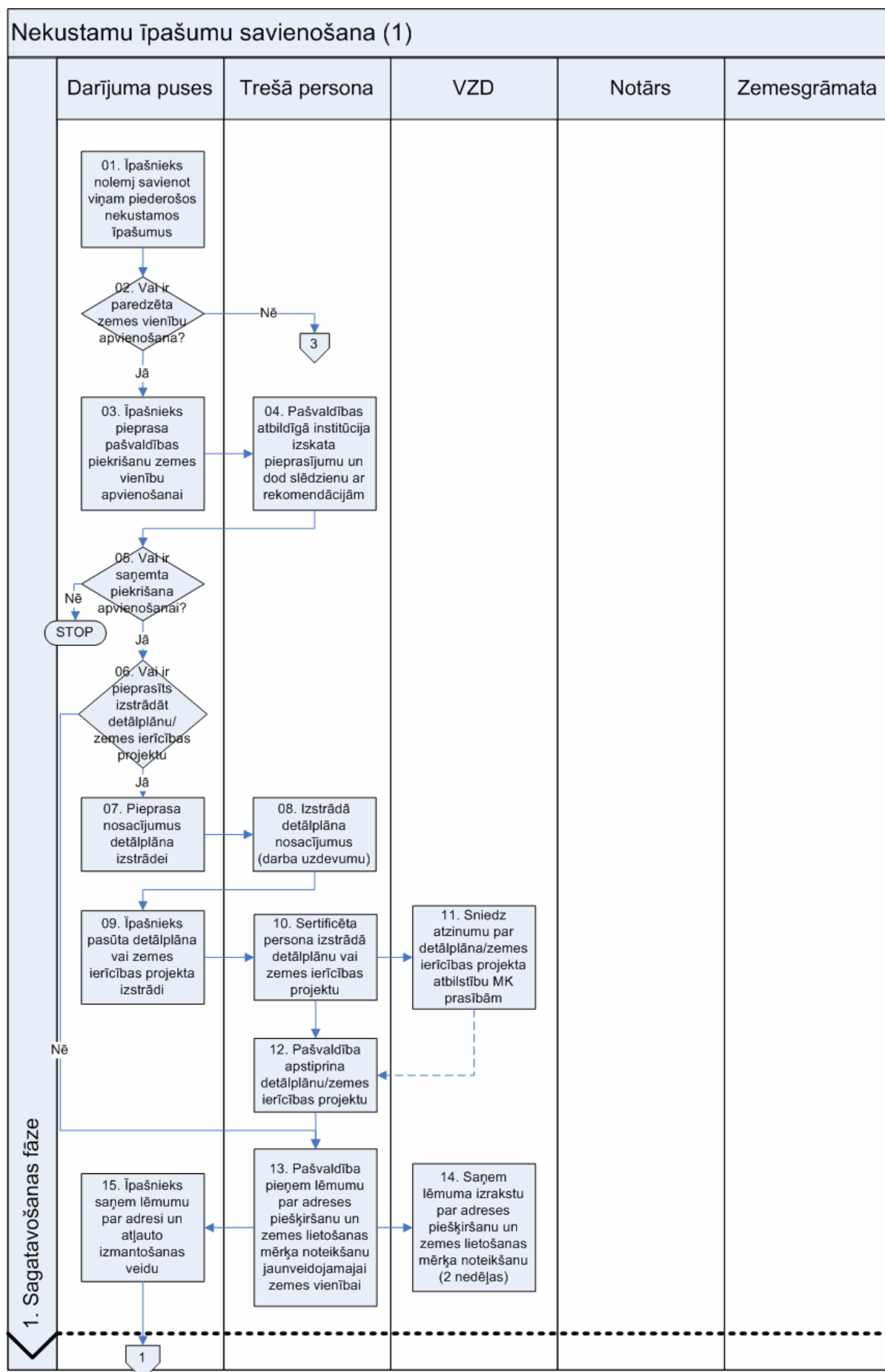
Īpašuma savienošana tiek veikta ar diviem vai vairākiem zemesgrāmatā ierakstītiem nekustamiem īpašumiem, kuras rezultātā īpašuma objekti no citiem īpašumiem tiek

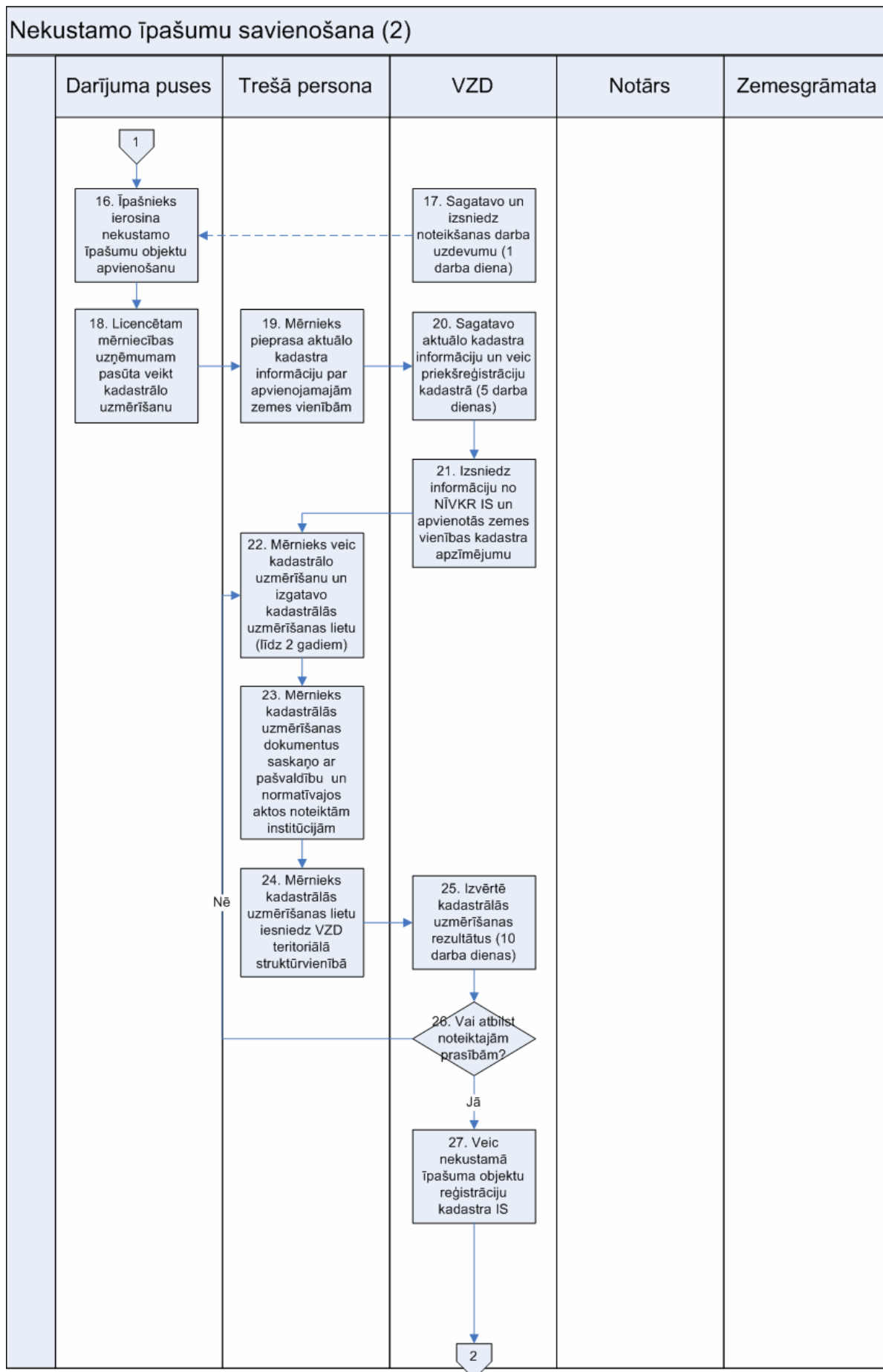
pievienoti vienam īpašumam. Ja tiek pievienoti visi īpašuma sastāvā ietilpstošie objekti, attiecīgo zemesgrāmatu nodalījumu slēdz. Process ir sarežģītāks, ja tiek apvienotas arī pašas zemes vienības, jo tad ir nepieciešams veikt arī jaunu robežu uzmērīšanu.

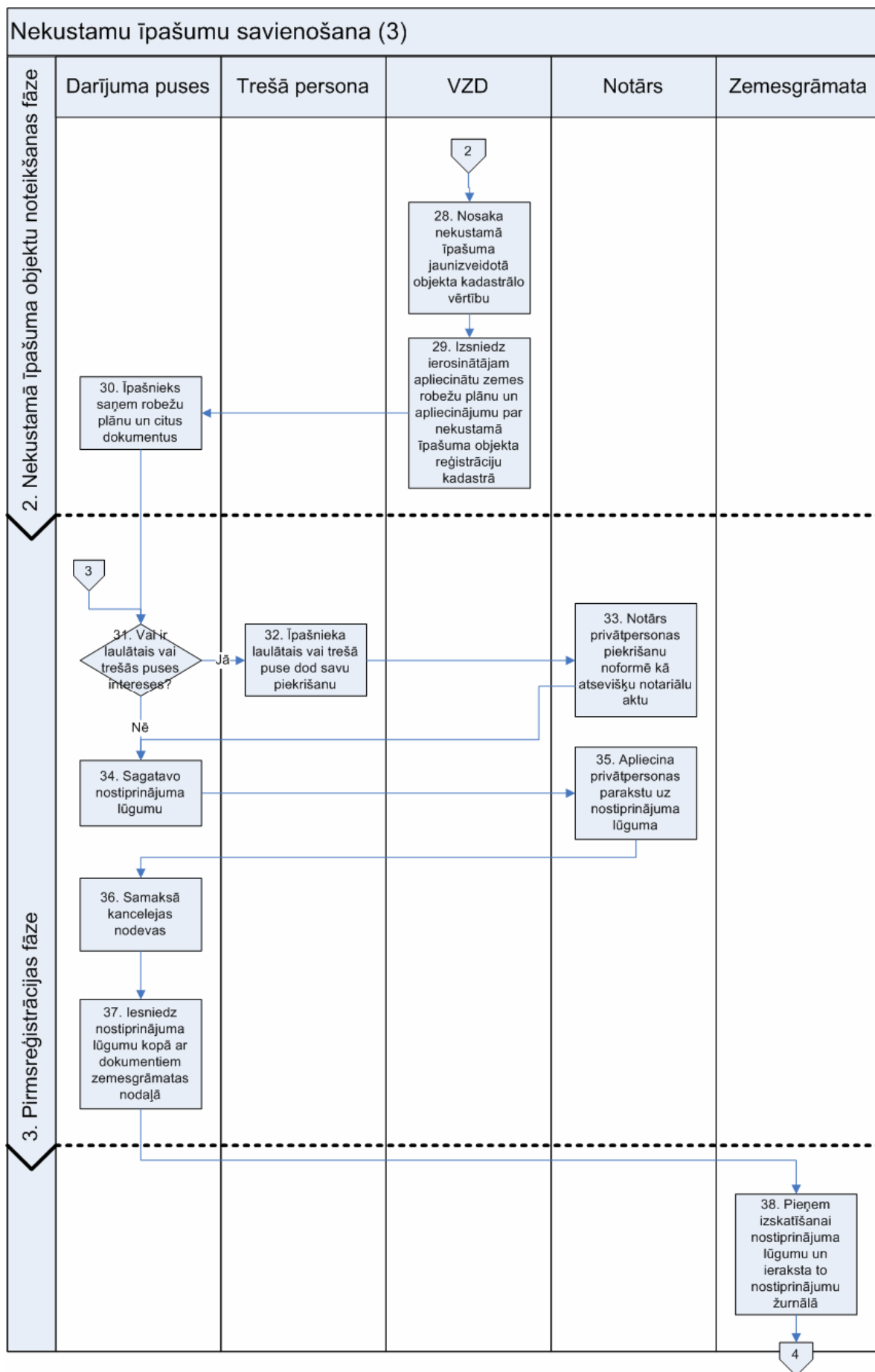
Īpašumu savienošanas procesam ir šādas fāzes un soļi:

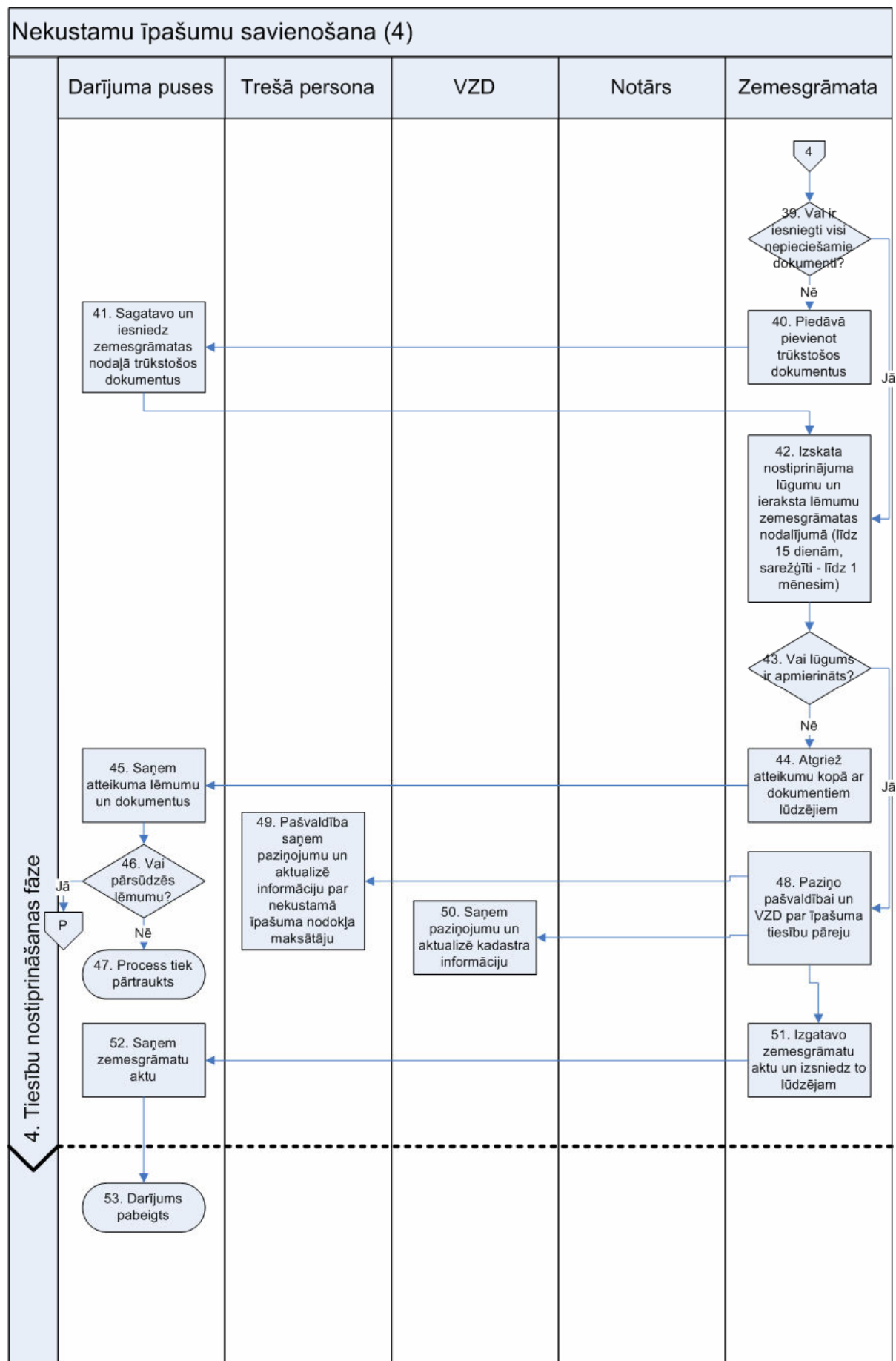
- Sagatavošanās fāzes soļi:
 - pašvaldības piekrišanas saņemšana savienot īpašumus;
 - detālplāna vai zemes ierīcības projekta izstrādāšana, ja tiek apvienotas zemes vienības;
 - lēmuma saņemšana par adreses piešķiršanu un atļautajiem zemes izmantošanas veidiem.
- Nekustamā īpašuma objektu noteikšanas fāzes soļi, ja tiek apvienotas zemes vienības:
 - kadastrālā uzmērīšana;
 - nekustamā īpašuma objektu reģistrācija kadastra informācijas sistēmā;
 - jaunizveidoto objektu kadastrālā vērtēšana.
- Pirmsreģistrācijas fāzes soļi:
 - laulātā vai trešās puses piekrišanas saņemšana;
 - nostiprinājuma lūguma sagatavošana un apliecināšana;
 - kancelejas nodevas samaksāšana;
 - nostiprinājuma lūguma un dokumentu iesniegšana zemesgrāmatā.
- Tiesību nostiprināšanas fāzes soļi:
 - lēmuma pieņemšana;
 - paziņošana VZD un pašvaldībai;
 - zemesgrāmatu akta izsniegšana.

Tālāk seko detalizēta īpašuma savienošanas procesa plūsmkarte.









Tabula 7. Nekustamu īpašumu savienošanas procesa soļi

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
Process	01. Īpašnieks nolemj savienot viņam piederošos nekustamos īpašumus	-	Īpašnieks	-	-
Lēmums	02. Vai ir paredzēta zemes vienību apvienošana?	MK noteikumu Nr.883 "Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi" 53. un 54.punkts	-	-	-
Process	03. Īpašnieks pieprasa pašvaldības piekrišanu zemes vienību apvienošanai	-	Īpašnieks	-	-
Process	04. Pašvaldības atbildīgā institūcija izskata pieprasījumu un dod slēdzienu ar rekomendācijām	Prasības nosaka Teritorijas plānošanas likums, Būvniecības likums, pašvaldību saistošie noteikumi, Aizsargjoslu likums, atrašanās īpaši aizsargājamā teritorijā. Dažkārt slēdziens tiek noformēts kā Plānošanas un arhitektūras uzdevums, vai tiek prasīts izstrādāt detālplānojumu/zemes ierīcības projektu	Pašvaldība	-	-
Lēmums	05. Vai ir saņemta piekrišana apvienošanai?	-	-	-	-
Lēmums	06. Vai ir pieprasīts izstrādāt detālplānu/zemes ierīcības projektu	-	-	-	-
Process	07. Pieprasa nosacījumus detālplāna izstrādei	-	Īpašnieks	-	-
Process	08. Izstrādā detālplāna nosacījumus (darba uzdevumu)	-	Pašvaldība	-	-
Process	09. Īpašnieks pasūta detālplāna vai zemes ierīcības projekta izstrādi	-	Īpašnieks	-	-
Process	10. Sertificēta persona	Ministru kabineta	Sertificēta	-	-

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
	izstrādā detālplānu vai zemes ierīcības projektu	noteikumi Nr. 883 "Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi" 7., 8., 53.-68. punkti (ietver arī sabiedrisko apspriešanu), Zemes ierīcības likuma 8., 9., 19.pants.	persona		
Process	11. Sniedz atzinumu par detālplāna/zemes ierīcības projekta atbilstību MK prasībām	MK noteikumu Nr. 883 "Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi" 70.punkts, Zemes ierīcības likuma 19.panta 1.daļa	VZD un citas institūcijas	-	-
Process	12. Pašvaldība apstiprina detālplānu/zemes ierīcības projektu	Ministru kabineta noteikumi Nr. 883 "Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi" 69.-74.punkti, Zemes ierīcības likuma 19.pants	Pašvaldība	60,00	-
Process	13. Pašvaldība pieņem lēmumu par adreses piešķiršanu un zemes lietošanas mērķa noteikšanu jaunveidojamajai zemes vienībai	Ministru kabineta noteikumu Nr. 384 "Adresācijas noteikumi" 8., 23.punkts	Pašvaldība	-	-
Process	14. Saņem lēmuma izrakstu par adreses piešķiršanu un zemes lietošanas mērķa noteikšanu (2 nedēļas)	Ministru kabineta noteikumu Nr. 384 "Adresācijas noteikumi" 24.punkts nosaka adreses paziņošanu VZD	VZD	14,00	-
Process	15. Īpašnieks saņem lēmumu par adresi un atļauto izmantošanas veidu	-	Īpašnieks	-	-
Process	16. Īpašnieks ierosina nekustamo īpašumu objektu apvienošanu	-	Īpašnieks	-	-
Process	17. Sagatavo un izsniedz noteikšanas darba uzdevumu (1 darba diena)	Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 18. un 25., 26. pants, Ministru kabineta	VZD	1,00	-

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
		noteikumu Nr.182 3.daļa.			
Process	18. Licencētam mērnecības uzņēmumam pasūta veikt kadastrālo uzmērīšanu	-	Īpašnieks	-	-
Process	19. Mērnieks pieprasa aktuālo kadastra informāciju par apvienojamajām zemes vienībām	MK noteikumu Nr. 636 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi" 6.punkts	Mērnieks	-	-
Process	20. Sagatavo aktuālo kadastra informāciju un veic priekšreģistrāciju kadastrā (5 darba dienas)	MK noteikumu Nr. 636 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi" 18.punkts	VZD	5,00	-
Process	21. Izsniedz informāciju no NĪVKR IS un apvienotās zemes vienības kadastra apzīmējumu	MK noteikumu Nr. 636 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi" 19.punkts, MK noteikumi Nr.147 "Noteikumi par Valsts zemes dienesta sniegto maksas pakalpojumu cenrādi"	VZD	-	Ls 5,00
Process	22. Mērnieks veic kadastrālo uzmērīšanu un izgatavo kadastrālās uzmērīšanas lietu (līdz 2 gadiem)	Vadoties no Ministru kabineta noteikumiem Nr.182 "Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu"	Mērnieks	730,00	-
Process	23. Mērnieks kadastrālās uzmērīšanas dokumentus saskaņo ar pašvaldību un normatīvajos aktos noteiktām institūcijām	Kadastra likuma 26.panta 2) daļa	Mērnieks, pašvaldība	-	-
Process	24. Mērnieks kadastrālās uzmērīšanas lietu iesniedz VZD teritoriālā	Ministru kabineta noteikumi Nr.182 "Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu,	Mērnieks	-	-

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
	struktūrvienībā	230.punkts			
Process	25. Izvērtē kadastrālās uzmērīšanas rezultātus (10 darba dienas)	MK noteikumi Nr. 636 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi"	VZD	-	-
Lēmums	26. Vai atbilst noteiktajām prasībām?	Ministru kabineta noteikumi Nr.636 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi", 13. punkts.	VZD	-	-
Process	27. Veic nekustamā īpašuma objektu reģistrāciju kadastra IS	Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 40.pants, MK noteikumu Nr. 636 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi" 2.daļa, MK noteikumi Nr.147 "Noteikumi par Valsts zemes dienesta sniegto maksas pakalpojumu cenrādi"	VZD	-	Ls 9,30
Process	28. Nosaka nekustamā īpašuma jaunizveidotā objekta kadastrālo vērtību	Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 66.pants, MK noteikumu Nr. 636 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi" 26.punkts	VZD	-	-
Process	29. Izsniedz ierosinātajam apliecinātu zemes robežu plānu un apliecinājumu par nekustamā īpašuma objekta reģistrāciju kadastrā	MK noteikumu Nr. 636 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi" 22., 27. un 28. punkti	VZD	-	-
Process	30. Īpašnieks saņem robežu plānu un citus	-	Īpašnieks	-	-

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
	dokumentus				
Lēmums	31. Vai ir laulātais vai trešās puses intereses?	Zemesgrāmatu likuma 61.panta 2) un 3) daļa	-	-	-
Process	32. Īpašnieka laulātais vai trešā puse dod savu piekrišanu	Zemesgrāmatu likuma 61.panta 2) un 3) daļa	laulātais un/vai trešā puse	-	-
Process	33. Notārs privātpersonas piekrišanu noformē kā atsevišķu notariālu aktu	Zemesgrāmatu likuma 68.pants, MK Noteikumi Nr. 534 "Noteikumi par zvērinātu notāru amata atlīdzības taksēm"	notārs	-	Ls 4,00
Process	34. Sagatavo nostiprinājuma lūgumu	MK noteikumu Nr. 898 "Noteikumi par zemesgrāmatu nostiprinājuma lūguma formām" 5.pielikums	Īpašnieks	-	-
Process	35. Apliecina privātpersonas parakstu uz nostiprinājuma lūguma	Notariāta likuma 108.panta 3) daļa, 113.-116.pants, MK Noteikumi Nr. 534 "Noteikumi par zvērinātu notāru amata atlīdzības taksēm"	īpašnieks, notārs	1,00	Ls 12,00
Process	36. Samaksā kancelejas nodevas	Zemesgrāmatu likuma 107.panta 3) daļa	īpašnieks	-	Ls 6,00
Process	37. Iesniedz nostiprinājuma lūgumu kopā ar dokumentiem zemesgrāmatas nodaļā	Nostiprinājuma lūgumu var iesniegt personīgi vai par pastu	Īpašnieks	-	-
Process	38. Pieņem izskatīšanai nostiprinājuma lūgumu un ieraksta to nostiprinājumu žurnālā	Zemesgrāmatu likuma 69.-71.pants	Zemesgrāmatu nodaļa	1,00	-
Lēmums	39. Vai ir iesniegti visi nepieciešamie dokumenti?	-	Zemesgrāmatu nodaļa	-	-
Process	40. Piedāvā pievienot trūkstošos dokumentus	Zemesgrāmatu likuma 76.pants	Zemesgrāmatas nodaļa	-	-
Process	41. Sagatavo un iesniedz zemesgrāmatas nodaļā trūkstošos dokumentus	-	Īpašnieks	-	-
Process	42. Izskata nostiprinājuma lūgumu un ieraksta lēmumu zemesgrāmatas	Zemesgrāmatu likuma 72.pants	Zemesgrāmatu nodaļa	30,00	-

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
	nodalījumā (līdz 15 dienām, sarežģīti - līdz 1 mēnesim)				
Lēmums	43. Vai lūgums ir apmierināts?	Zemesgrāmatu likuma 79.pants	Zemesgrāmatu nodaļa	-	-
Process	44. Atgriež atteikumu kopā ar dokumentiem lūdzējiem	Zemesgrāmatu likuma 89.pants	Zemesgrāmatu nodaļa	-	-
Process	45. Saņem atteikuma lēmumu un dokumentus	-	Īpašnieks	-	-
Lēmums	46. Vai pārsūdzēs lēmumu?	Zemesgrāmatu likuma 98.pantā paredzētas divas nedēļas no lēmuma saņemšanas sūdzības iesniegšanas Tiesu palātā	Īpašnieks	14,00	-
Nobeigums	47. Process tiek pārtraukts	-	-	-	-
Process	48. Paziņo pašvaldībai un VZD par īpašuma tiesību pāreju	Zemesgrāmatu likuma 87. un 88. pants	Zemesgrāmatu nodaļa	-	-
Process	49. Pašvaldība saņem paziņojumu un aktualizē informāciju par nekustamā īpašuma nodokļa maksātāju	-	Pašvaldība	-	-
Process	50. Saņem paziņojumu un aktualizē kadastra informāciju	-	VZD	-	-
Process	51. Izgatavo zemesgrāmatu aktu un izsniedz to lūdzējam	Zemesgrāmatu likuma 91.pants	Zemesgrāmatu nodaļa	-	Ls 3,00
Process	52. Saņem zemesgrāmatu aktu	-	Īpašnieks	-	-
Nobeigums	53. Darījums pabeigts	-	-	-	-

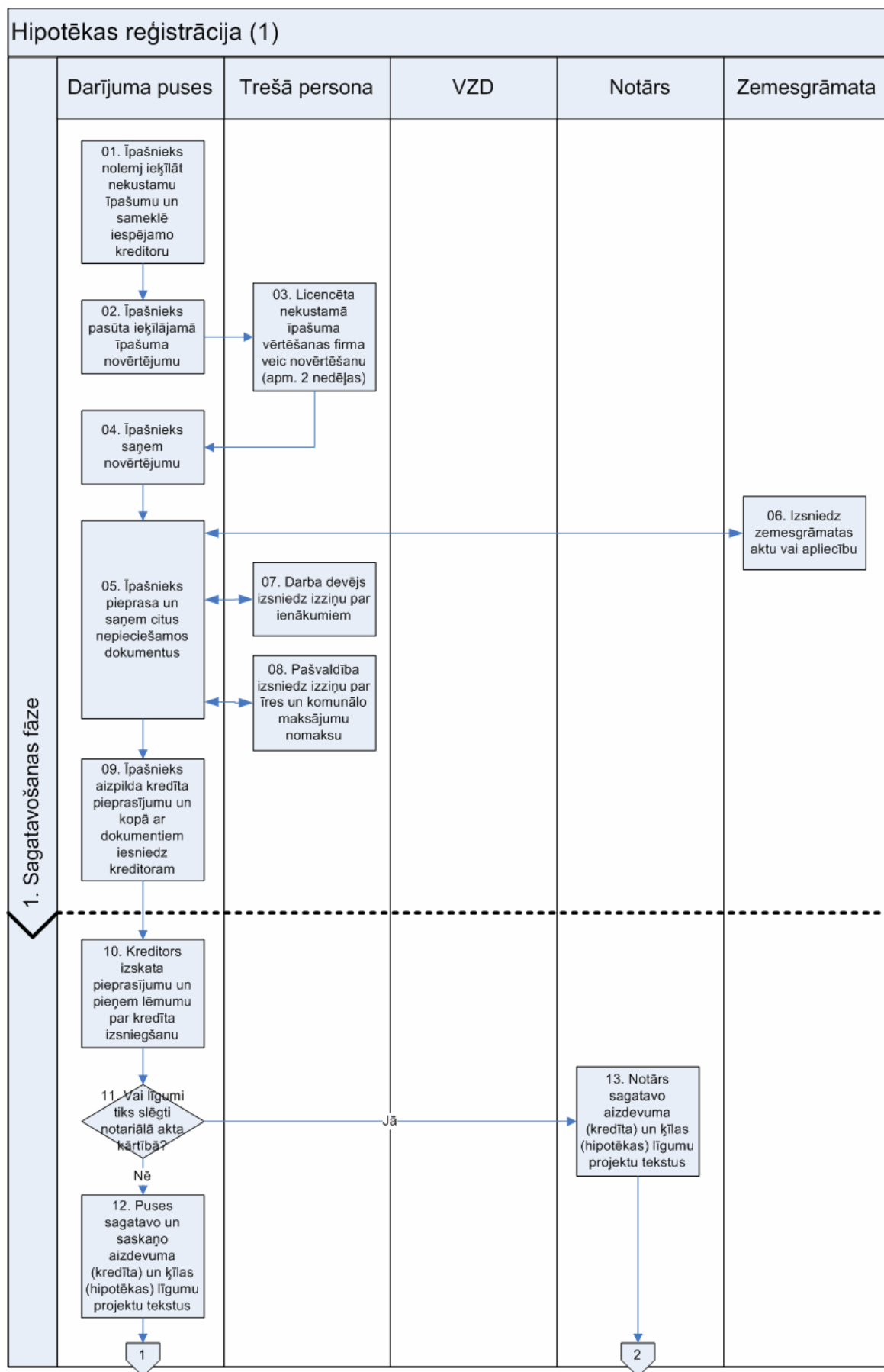
4.9. Hipotēkas reģistrācija

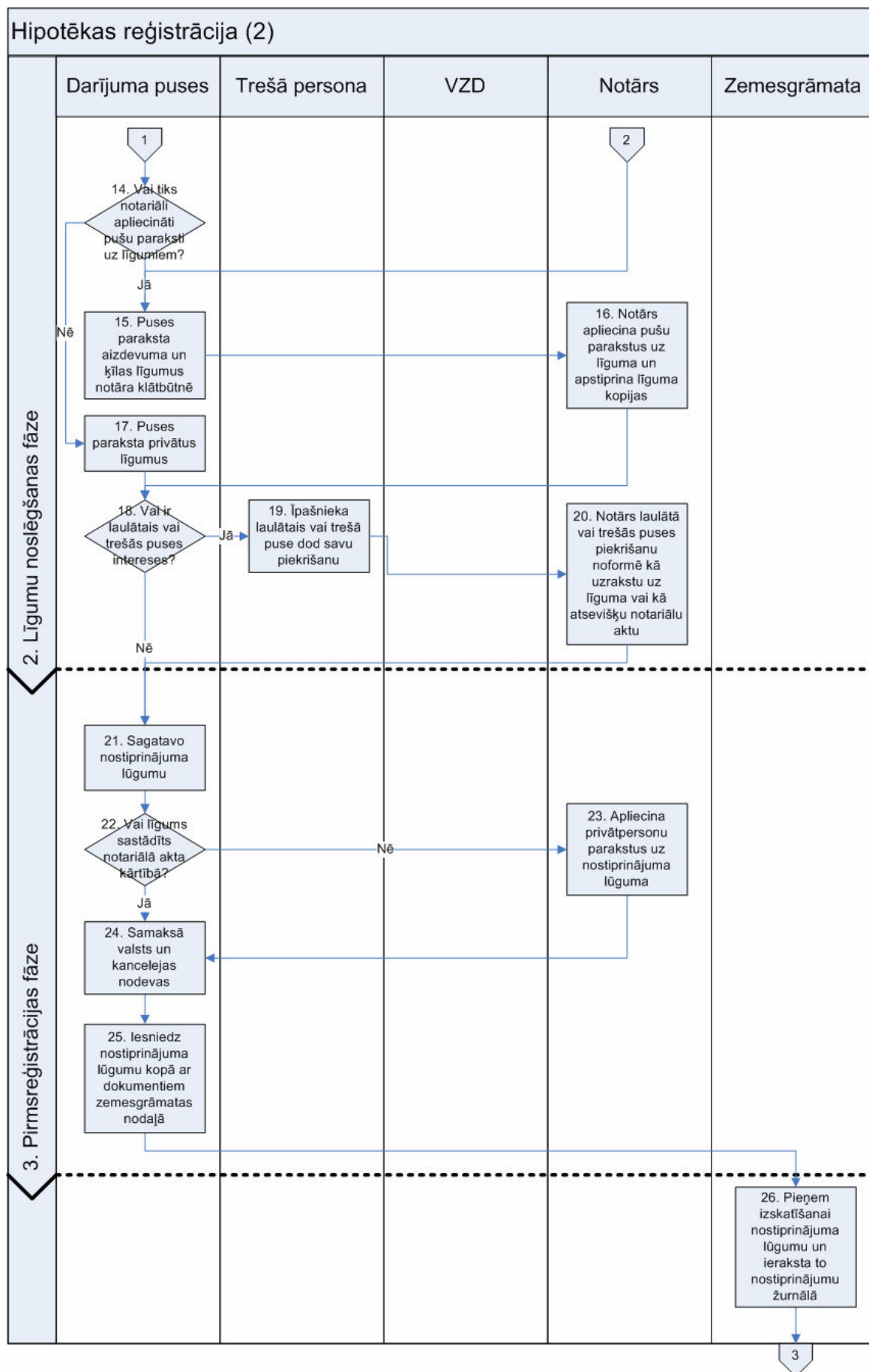
Hipotēkas uz nekustamo īpašumu reģistrācijas procesam ir šādas fāzes un soļi:

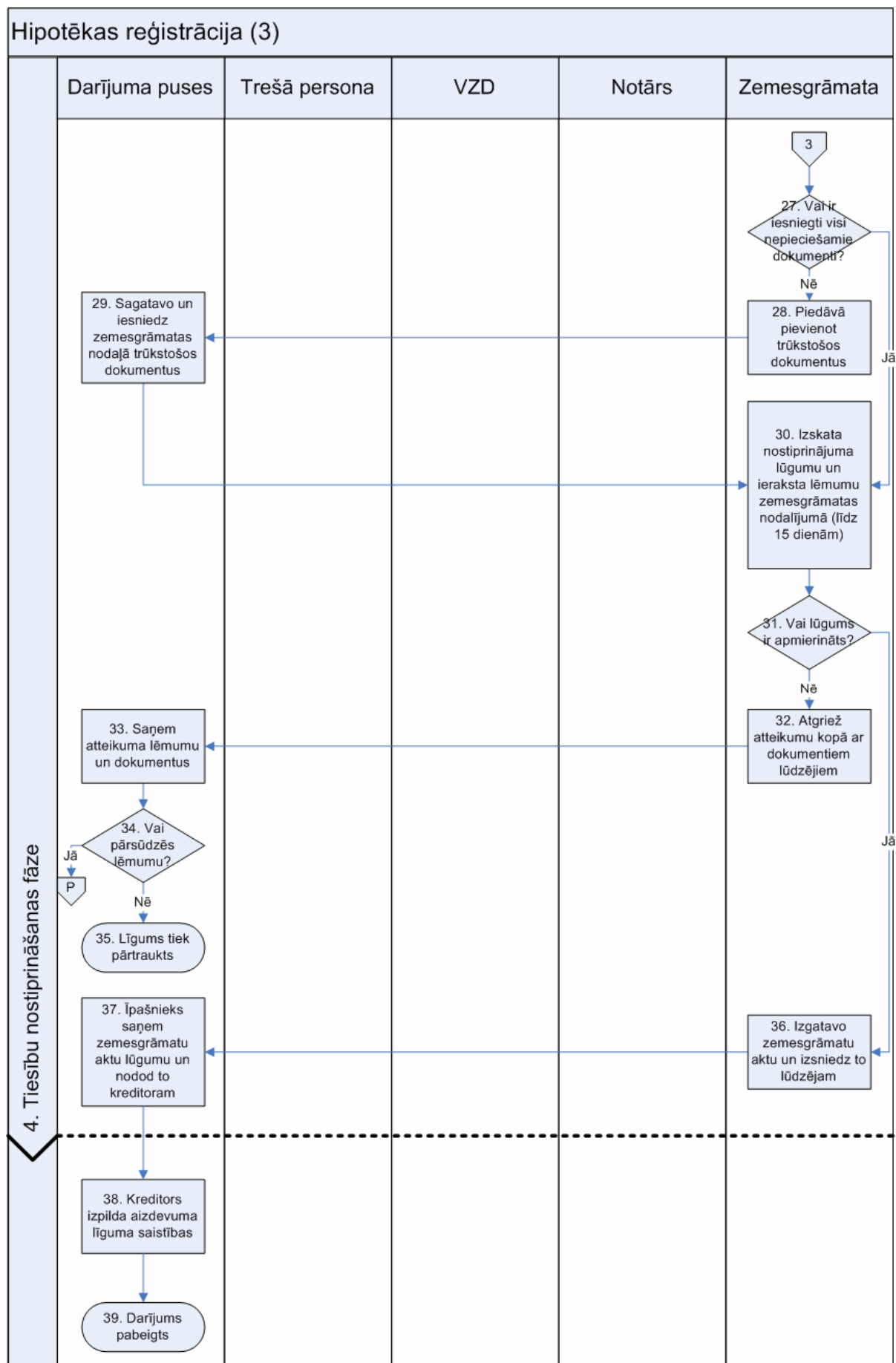
- Sagatavošanas fāzes soļi:
 - nekustamā īpašuma vērtēšana;
 - īpašuma tiesību un ienākumu apliecinājošu dokumentu saņemšana;
 - kredīta pieprasīšana.
- Līguma noslēgšanas fāzes soļi:

- aizdevuma (kredīta) līguma noslēgšana;
 - ķīlas (hipotēkas) līguma noslēgšana.
- Pirmsreģistrācijas fāzes soļi:
 - nostiprinājuma lūguma sagatavošana un apliecināšana;
 - kancelejas un valsts nodevas nomaksāšana;
 - nostiprinājuma lūguma un dokumentu iesniegšana zemesgrāmatā.
- Tiesību nostiprināšanas fāzes soļi:
 - lēmuma pieņemšana;
 - zemesgrāmatu akta izsniegšana.
- Noslēguma fāzes soļi:
 - aizdevuma līguma saistību izpilde.

Tālāk seko procesa detalizēta plūsmkarte.







Tabula 8. Hipotēkas reģistrēšanas procesa soļi

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
Process	01. Īpašnieks nolemj iekļāt nekustamu īpašumu un sameklē iespējamo kreditoru	-	Īpašnieks	-	-
Process	02. Īpašnieks pasūta iekļājamā īpašuma novērtējumu	-	Īpašnieks	-	-
Process	03. Licencēta nekustamā īpašuma vērtēšanas firma veic novērtēšanu (apm. 2 nedēļas)	Bieži īpašuma novērtēšanu veic kreditora vērtētāji	Licencēts vērtētājs	15	Ls 70,00
Process	04. Īpašnieks saņem novērtējumu	-	Īpašnieks	-	-
Process	05. Īpašnieks pieprasa un saņem citus nepieciešamos dokumentus	Normatīvie akti nereglamentē, kādi dokumenti ir nepieciešami. To nosaka kreditors.	Īpašnieks	-	-
Process	06. Izsniedz zemesgrāmatas aktu vai apliecību	-	Zemesgrāmatu nodaļa	1	-
Process	07. Darba devējs izsniedz izziņu par ienākumiem	-	Darba devējs	1	-
Process	08. Pašvaldība izsniedz izziņu par īres un komunālo maksājumu nomaksu	-	Pašvaldība	1	-
Process	09. Īpašnieks aizpilda kredīta pieprasījumu un kopā ar dokumentiem iesniedz kreditoram	-	Īpašnieks	-	-
Process	10. Kreditors izskata pieprasījumu un pieņem lēmumu par kredīta izsniegšanu	-	Kreditors	10	-
Lēmums	11. Vai līgumi tiks slēgti notariālā akta kārtībā?	Parasti aizdevuma (kredīta) un ķīlas (hipotēkas) līgumi tiek slēgti privātā kārtā	-	-	-
Process	12. Puses sagatavo un saskaņo aizdevuma (kredīta) un ķīlas (hipotēkas) līgumu projektu tekstus	Lielajiem kreditoriem, piemēram, bankām, ir gatavas līgumu formas	Īpašnieks, kreditors	-	-
Process	13. Notārs sagatavo	Notariāta likuma	Notārs	-	Ls

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
	aizdevuma (kredīta) un ķīlas (hipotēkas) līgumu projektu tekstus	87.pants			400,00
Lēmums	14. Vai tiks notariāli apliecināti pušu paraksti uz līgumiem?	Pušu parakstu notariālā apliecināšana uz līgumiem nav obligāta	-	-	-
Process	15. Puses paraksta aizdevuma un ķīlas līgumus notāra klātbūtnē	-	Īpašnieks, kreditors	-	-
Process	16. Notārs apliecina pušu parakstus uz līguma un apstiprina līguma kopijas	-	Notārs	1	Ls 7,00
Process	17. Puses paraksta privātus līgumus	-	īpašnieks, kreditors	-	-
Lēmums	18. Vai ir laulātais vai trešās puses intereses?	Zemesgrāmatu likuma 61.panta 2) un 3) daļa	-	-	-
Process	19. Īpašnieka laulātais vai trešā puse dod savu piekrišanu	-	Laulātais, trešā puse	-	-
Process	20. Notārs laulātā vai trešās puses piekrišanu noformē kā uzrakstu uz līguma vai kā atsevišķu notariālu aktu	Zemesgrāmatu likuma 68.pants	Notārs	1	Ls 4,00
Process	21. Sagatavo nostiprinājuma lūgumu	MK noteikumu Nr. 898 "Noteikumi par zemesgrāmatu nostiprinājuma lūguma formām" 4.pielikums	Īpašnieks un kreditors	-	-
Lēmums	22. Vai līgums sastādīts notariālā akta kārtībā?	Zemesgrāmatu likuma 60.pants pieļauj parakstu notariālu neapliecināšanu, ja pats līgums ir sagatavots notariālā akta kārtībā	-	-	-
Process	23. Apliecina privātpersonu parakstus uz nostiprinājuma lūguma	Notariāta likuma 108.panta 3) daļa, 113.-116.pants	īpašnieks, kreditors, notārs	1	Ls 12,00
Process	24. Samaksā valsts un kancelejas nodevas	MK noteikumi Nr. 28 "Noteikumi par valsts nodevu par notariālo darbību izpildi un īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā 1.2.punkts, Zemesgrāmatu likuma	īpašnieks	-	Ls 108,00 *

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
		107.panta 11) daļa			
Process	25. Iesniedz nostiprinājuma lūgumu kopā ar dokumentiem zemesgrāmatas nodaļā	Nostiprinājuma lūgumu var iesniegt personīgi vai par pastu	Īpašnieks vai kreditors	-	-
Process	26. Pieņem izskatīšanai nostiprinājuma lūgumu un ieraksta to nostiprinājumu žurnālā	Zemesgrāmatu likuma 69.-71.pants	Zemesgrāmatu nodaļa	1	-
Lēmums	27. Vai ir iesniegti visi nepieciešamie dokumenti?	-	Zemesgrāmatu nodaļa	-	-
Process	28. Piedāvā pievienot trūkstošos dokumentus	Zemesgrāmatu likuma 76.pants	Zemesgrāmatas nodaļa	-	-
Process	29. Sagatavo un iesniedz zemesgrāmatas nodaļā trūkstošos dokumentus	-	Īpašnieks un/vai kreditors	-	-
Process	30. Izskata nostiprinājuma lūgumu un ieraksta lēmumu zemesgrāmatas nodaļā (līdz 15 dienām)	Zemesgrāmatu likuma 72.pants	Zemesgrāmatu nodaļa	15	-
Lēmums	31. Vai lūgums ir apmierināts?	Zemesgrāmatu likuma 79.pants	Zemesgrāmatu nodaļa	-	-
Process	32. Atgriež atteikumu kopā ar dokumentiem lūdzējiem	Zemesgrāmatu likuma 89.pants	Zemesgrāmatu nodaļa	-	-
Process	33. Saņem atteikuma lēmumu un dokumentus	-	Īpašnieks	-	-
Lēmums	34. Vai pārsūdzēs lēmumu?	Zemesgrāmatu likuma 98.pantā paredzētas divas nedēļas no lēmuma saņemšanas sūdzības iesniegšanas Tiesu palātā	Īpašnieks	14	-
Nobeigu ms	35. Līgums tiek pārtraukts	-	-	-	-
Process	36. Izgatavo zemesgrāmatu aktu un izsniedz to lūdzējam	Zemesgrāmatu likuma 91.pants	Zemesgrāmatu nodaļa	-	Ls 3,00
Process	37. Īpašnieks saņem zemesgrāmatu aktu lūgumu un nodod to kreditoram	-	Īpašnieks	-	-
Process	38. Kreditors izpilda aizdevuma līguma	-	Kreditors	-	-

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
	saistības				
Nobeigu ms	39. Darījums pabeigts	-	-	-	-

Piezīmes:

- * Nodevu summas aprēķinātas izejot no kredītīguma summas Ls 100 000,00 un kalpo ilustratīviem mērķiem.

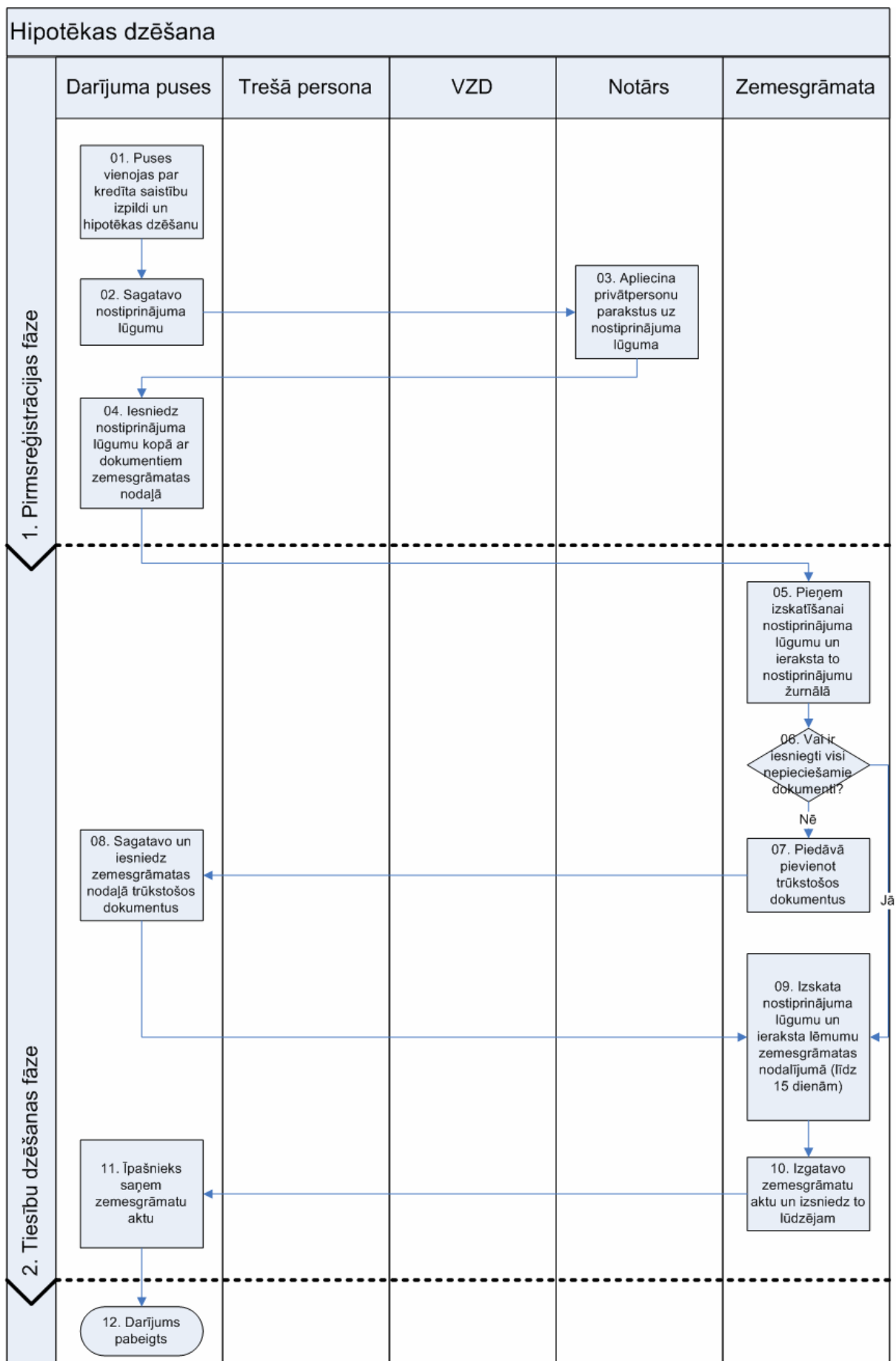
4.10. Hipotēkas dzēšana

Hipotēkas uz nekustamo īpašumu dzēšana ir vienkāršākais darījumu process, ar šādām fāzēm un soļiem:

- Pirmsreģistrācijas fāzes soļi:
 - nostiprinājuma lūguma sagatavošana un apliecināšana;
 - nostiprinājuma lūguma un dokumentu iesniegšana zemesgrāmatā.
- Tiesību dzēšanas fāzes soļi:
 - lēmuma pieņemšana;
 - zemesgrāmatu akta izsniegšana.

Pēdējās izmaiņas Zemesgrāmatu likumā (56.pants) nosaka, ka nostiprinājuma lūgumu par hipotēkas un ar to saistīto tiesību aprobežojumu dzēšanu var nosūtīt elektroniskā formā, ja starp VVDZ turētāju un kreditoru ir noslēgta vienošanās ar lūguma autorizāciju, iesniegšanas un saņemšanas procedūru. Šobrīd VVDZ turētājs kopā ar kredītiestādēm izstrādā kārtību šādam risinājumam.

Tālāk seko procesa detalizēta plūsmkarte.



Tabula 9. Hipotēkas dzēšanas procesa soļi

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
Process	01. Puses vienojas par kredīta saistību izpildi un hipotēkas dzēšanu	-	Īpašnieks, kreditors	-	-
Process	02. Sagatavo nostiprinājuma lūgumu	MK noteikumu Nr. 898 "Noteikumi par zemesgrāmatu nostiprinājuma lūguma formām" 2.pielikums	Kreditors	-	-
Process	03. Apliecina privātpersonu parakstus uz nostiprinājuma lūguma	Notariāta likuma 108. panta 3) daļa, 113.-116.pants	Īpašnieks, kreditors, notārs	1,00	Ls 12,00
Process	04. Iesniedz nostiprinājuma lūgumu kopā ar dokumentiem zemesgrāmatas nodaļā	Nostiprinājuma lūgumu var iesniegt arī elektroniskā formā (Zemesgrāmatu likuma 56.panta pēdējā daļa)	Īpašnieks vai kreditors	-	-
Process	05. Pieņem izskatīšanai nostiprinājuma lūgumu un ieraksta to nostiprinājumu žurnālā	Zemesgrāmatu likuma 69.-71.pants	Zemesgrāmatu nodaļa	1,00	-
Lēmums	06. Vai ir iesniegti visi nepieciešamie dokumenti?	-	Zemesgrāmatu nodaļa	-	-
Process	07. Piedāvā pievienot trūkstošos dokumentus	Zemesgrāmatu likuma 76.pants	Zemesgrāmatas nodaļa	-	-
Process	08. Sagatavo un iesniedz zemesgrāmatas nodaļā trūkstošos dokumentus	-	Kreditors	-	-
Process	09. Izskata nostiprinājuma lūgumu un ieraksta lēmumu zemesgrāmatas nodaļjumā (līdz 15 dienām)	Zemesgrāmatu likuma 72.pants	Zemesgrāmatu nodaļa	15,00	-
Process	10. Izgatavo zemesgrāmatu aktu un izsniedz to lūdzējam	Zemesgrāmatu likuma 91.pants	Zemesgrāmatu nodaļa	-	Ls 3,00
Process	11. Īpašnieks saņem	-	Īpašnieks	-	-

Soļa veids	Darbības apraksts	Paskaidrojumi	Resursi	Ilgums dienās	Izmak-sas
	zemesgrāmatu aktu				
Nobeigums	12. Darījums pabeigts	-	-	-	-

5. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIESĪBU REĢISTRĀCIJAS EFEKTIVITĀTE

5.1. Vispārējais procedūru novērtējums

Iepriekšējā nodaļā aprakstītās nekustamo īpašumu darījumu un to reģistrācijas procedūras ir labi nostabilizējušās praksē. Tomēr jāatzīmē šo procedūru sarežģītība pat tādā samērā vienkāršā darījumā kā zemesgrāmatās jau reģistrēta īpašuma pārdošana (pirkuma līgums). Vēl daudz sarežģītākas ir procedūras, kurās darījuma rezultātā tiek mainīts arī pats nekustamais īpašums.

Minētā sarežģītība ir viens no reģistrāciju kavējošiem faktoriem, jo tās sekas ir nepilnīgi un nekvalitatīvi sagatavoti dokumenti, kas iesniegti kopā ar nostiprinājuma lūgumu reģistrēšanai zemesgrāmatā. Pēc zemesgrāmatu nodaļu darbinieku teiktā šādu gadījumu ir diezgan daudz un to izskatīšanai ir nepieciešams papildus laiks. Nostiprinājuma lūdzējam tiek piedāvāts pievienot trūkstošos dokumentus vai arī lūgums tiek atstāts bez ievērības, tas ir, sagatavots tiesneša lēmums kā atteikums, kas arī prasa laiku, pie kam tad vēl valstij ir jāatmaksā atpakaļ lūdzējam jau iepriekš samaksātā valsts un kancelejas nodeva.

Faktiski nākas secināt, ka neprofesionāliem nekustamo īpašumu darījumu jomā, kādi parasti ir darījumu partneri, ir maz cerības bez ievērojamām grūtībām un laika patēriņa darījumu pabeigt ar tā reģistrēšanu zemesgrāmatā. Šeit ir saskatāmi divi risinājumi, kuri viens otru neizslēdz:

- Labu rokasgrāmatu izdošanu darījumiem ar nekustamiem īpašumiem. Kā piemērus var minēt:
 - Vineta Čukste, Valters Kronbergs, “Nekustamā īpašuma rokasgrāmata”, Ernst&Yong, advokātu birojs “Kronbergs&Čukste”, Izdevniecības “Dienas Bizness”;
 - Olga Lukašina, “Darījumu noformēšana un nekustamo īpašumu pārvaldīšana”, advokātu birojs “Inlat Plus”, izdevniecība “Merkūrijs Lat”.
- Darījumu veikšanu uzticēt profesionāliem starpniekiem – nekustamo īpašumu mākleriem, brokeriem, mērniekiem, notāriem, advokātiem, kas nodrošinātu nekustamo īpašumu veidošanas tehnisko izpildi, darījumu likumību un darījumu pušu interešu ievērošanu.

Ir daži izņēmumi, kur darījumu veikšanas procedūra praktiski ir atrisināta. Pie tādiem pieder hipotēkas reģistrēšana un hipotēkas dzēšana, kur parasti viena darījuma puse – kreditors – uzņemas nokārtot visas nepieciešamās formalitātes. Vismaz tādu praksi ir ieviesušas lielās bankas.

5.2. Reģistrāciju kavējošie faktori

Šajā nodaļā aplūkosim nozīmīgākos darījumu ar nekustamiem īpašumiem reģistrāciju zemesgrāmatā kavējošos faktorus, kuri tika noskaidroti pētījumā, analizējot darījumu procesu plūsmkartes.

5.2.1. Pirmpirkuma tiesību izskatīšana

Viens no būtiskākajiem reģistrāciju kavējošiem faktoriem ir valsts un pašvaldības pirmpirkuma tiesību izskatīšanas procedūra, kas pēc sliktākā scenārija kopumā var ieilgt līdz pat trīs mēnešiem un vairāk, pie kam visas aktivitātes šeit ir pārnestas uz darījuma veicējiem, kuriem sākumā ir jāpiedāvā nekustamais īpašums valstij un

pašvaldībai. Šeit ir vērojama arī likumdošanas nekonsekvence, jo valstij šis piedāvājums ir jāizsaka pirms pirkšanas/pārdošanas līguma slēgšanas, kad vēl nav zināma pielīgtā cena, bet pašvaldībām – pēc līguma slēgšanas.

Valsts un pašvaldības pirmpirkuma tiesību izmantošanas kārtība ir jāpārskata arī no izmantoto pirmpirkuma tiesību skaita apsvērumiem. Jau pašas pašvaldības atzīst, ka pirmpirkuma tiesības viņas izmanto ļoti reti. Pārskatot zemesgrāmatas tiesnešu lēmumus VVDZ, var konstatēt, ka tajos **pirmpirkuma tiesību izmantošana minēta 185 gadījumos**, no tiem apmēram puse ir līdzīpašnieku izmantotās pirmpirkuma tiesības. Līdz ar to ir grūti pamatot nepieciešamību visus darījumus laist cauri pirmpirkuma tiesību filtram, lai no vairāk kā miljona darījumu atfiltrētu nepilnu simtu, attiecībā uz kuriem ir piemērojamas pirmpirkuma tiesības.

Otrs aspekts attiecībā uz pirmpirkuma tiesībām saistīts ir iespējām tās elementāri apiet. Šādas iespējas ir vismaz trīs:

- Pārdot īpašumu par domājamām daļām. Šī iespēja tiek izmantota ļoti bieži. Tā no 01.01.2006 līdz 2007.gada aprīlim 5 dienu laikā atkārtoti pirkuma līgumi uz vienu un to pašu īpašumu sastādīja **25,9%** no visiem pirkuma līgumiem, kas liecina, ka katrs ceturtais šādā veidā apiet pirmpirkuma tiesības.
- Fiktīva dāvinājuma līguma noslēgšana. Diemžēl no VVDZ datiem nav iespējams noteikt, cik bieži tiek izmantots šis paņēmieni.
- Fiktīva maiņas līguma noslēgšana. Šis paņēmieni noteikti tiek izmantots stipri retāk, ja maiņas līgumi sastāda mazāk par 1% no visiem darījumiem.

Pirmpirkuma tiesības galvenokārt cenšas apiet, lai paātrinātu darījuma reģistrāciju zemesgrāmatā – tādā veidā var ietaupīt līdz pat trīs mēnešiem laika. Bet ja darījuma puses tiešām saredz apdraudējumu no pašvaldību pirmpirkuma tiesību puses, tad viņiem ir visas iespējas no šī apdraudējuma izvairīties. Līdz ar to var apgalvot, ka dotajā realizācijā pirmpirkuma tiesības nedarbojas, bet tikai nelietderīgi kavē visu reģistrācijas procesu.

5.2.2. Īpašumu sadalīšanas un savienošanas izskatīšanas komplikētība

Zemesgrāmatā ierakstīto nekustamo īpašumu sadalīšana un savienošana ir saistīta ar diviem visai komplikētiem procesiem:

- Detāplānojuma vai zemes ierīcības projekta izstrādāšana;
- Izmaiņu veikšana kadastrā.

Zemes ierīcības projekta izstrādāšana vēl nav līdz galam reglamentēta, jo nav stājušies spēkā attiecīgie normatīvie akti. Savukārt detāplānojuma izstrāde tiek prasīta gadījumos, ja dotajā pašvaldības teritorijas plānojumā nav pietiekami detalizēti teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, kā arī citos Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumu 54.punktā minētos gadījumos. Līdz ar to šādās pašvaldības teritorijās darījuma sagatavošanas fāze var stipri ieilgt.

Izmaiņas kadastrā nosaka nesen pieņemtais Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums, kura realizācijai ir pieņemti virkne MK noteikumu. Šis process vēl nav beidzies un ir sagaidāms, ka VZD veiks kadastrālās reģistrācijas procesu optimizāciju.

5.2.3. Īpašumu kadastrālās uzmērīšanas darbietilpība

Kadastrālās uzmērīšanas procesu nosaka MK noteikumi Nr. 182 “Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu”. Tajos ir detalizēti reglamentēti kadastrālās

uzmērīšanas uzdevumi, metodes un rezultāti. To piemērošana ir katra licencēta mērnieka vai mērniecības uzņēmuma atbildībā, tādēļ sagaidāmi priekšlikumi no šīm institūcijām kadastrālā uzmērīšanas procesa uzlabošanai. Viena no iespējām ir moderno mērniecības metožu plaša pielietošana (GPS, datu uzkrāšanas un apstrādes programmatūra).

5.2.4. Ar nekustamā īpašuma tiesību nostiprināšanu nesaistītas funkcijas

Zemesgrāmatu likuma 61.pants paredz dokumentus, kādi ir jāpievieno nostiprinājuma lūgumam, lai reģistrētu nostiprināmo tiesību. Citi likumi, piemēram, Likuma par nekustamo īpašumu nodokli 9.panta (3) daļa paredz, ka zemesgrāmatā īpašnieku maiņu var reģistrēt tikai pēc tam, kad nomaksāts nodokļa pamatparāds, soda nauda un nokavējuma nauda, kā arī maksājums veikts par mēnesi, kurā notiek īpašnieku maiņa. Šī funkcija pēc būtības ir nodokļu administrēšanas funkcija un nav tieši saistīta ar nostiprināmām īpašuma tiesībām. Bez tam tādā veidā nav iespējams kontrolēt nekustamā īpašuma nodokļu samaksu visiem īpašumiem, jo ne tuvu ne ar visiem īpašumiem tiek veikti darījumi. Tā 2006.gadā darījumi notika ar nepilniem 254 000 zemesgrāmatā ierakstītiem nekustamiem īpašumiem, kas sastāda 25,3% no visiem zemesgrāmatā ierakstītiem nekustamiem īpašumiem, tātad $\frac{3}{4}$ no īpašumiem paliek bez šādas kontroles.

Citas ar īpašuma tiesību nostiprināšanu nesaistītas funkcijas zemesgrāmatām uzliek nesen pieņemtie normatīvie akti inflācijas ierobežošanai. Līdz ar to var konstatēt šādas papildus funkcijas:

- Nekustamā īpašuma nodokļu administrēšana;
- Personai piederošo īpašumu skaita kontrole (papildinājumi MK noteikumos Nr.28 ar MK noteikumiem Nr. 174 no 06.03.2007));
- Personai reģistrēto hipotēku skaita kontrole (turpat).

Vadoties no šī pētījuma mērķa vienkāršot tiesību nostiprināšanas procedūras, jāsecina, ka šī uzdevuma sasniegšanai ar īpašuma tiesību nostiprināšanu nesaistītās funkcijas ir jāizslēdz no kopējā procesa.

5.2.5. Neracionāla informācijas apmaiņa starp valsts reģistriem

Lielākā daļa datu, kuri nepieciešami nekustama īpašuma un ar to saistīto tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, ir pieejami valsts un pašvaldību informācijas sistēmās. Neraugoties uz to, pašreiz spēkā esošie normatīvie akti paredz šo datu iesniegšanu VZD un zemesgrāmatu nodaļās papīra dokumentu formā, tas ir, klients tiek izmantots kā kurjers datu apmaiņai starp valsts reģistriem. Tā ir vispārzināma problēma visā valsts pārvaldes sistēmā, vienīgi tās risināšana ir ietilgusi. Nepieciešamas izmaiņas normatīvajos aktos, kas liktu par pienākumu ieskatīties citās informācijas sistēmās (pozitīvs piemērs – Zemesgrāmatu likuma 61.panta pēdējā daļa), nevis pieprasīt dokumentālu pierādījumu.

5.2.6. Neoptimāls jauna nekustamā īpašuma veidošanas process

Pēc pašreizējās kārtības jauna nekustama īpašuma veidošana pirms tā reģistrēšanas zemesgrāmatā tiek veikta Nekustama īpašuma valsts kadastra reģistrā un šim īpašumam tiek piešķirts kadastra numurs. No otras puses, nekustama īpašuma tiesību jēdziens uz nekustamām lietām pēc Civillikuma tiek piemērots tikai pēc to reģistrēšanas zemesgrāmatā. Arī Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 6.pants nosaka, ka "Nekustamais īpašums šā likuma izpratnē ir nekustamā īpašuma objekts

(zemes vienība vai būve) vai šo objektu kopība (zemes vienība un būve), kas saskaņā ar likuma “Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” normām atbilst pastāvīga nodalījuma prasībām”.

Tātad pēc jauna īpašuma reģistrēšanas kadastrā ir nenoteiktības periods, kamēr šis īpašums tiek ierakstīts arī zemesgrāmatā. Ja tas kaut kāda iemesla dēļ nenotiek, saglabās neatbilstību starp kadastra reģistra un zemesgrāmatas datiem, kuru pašreizējie normatīvie akti neatrisina (normatīvo aktu projektos bija noteikts laiks, kurā pēc īpašuma izveidošanas kadastrā veicama nostiprināšana zemesgrāmatā, pēc šī laika ierakstu par nekustamu īpašumu kadastrā bija paredzēts dzēst).

Loģiskā un Civillikumam atbilstošā lietu kārtību būtu šāda:

- Kadastra reģistra IS tiek reģistrētas nekustamas lietas (kadastra likuma izpratnē - nekustama īpašuma objekti), kuras identificē ar kadastra apzīmējumiem;
- Zemesgrāmatā šo nekustamo lietu kopība tiek ierakstīta kā nekustams īpašums, tam atverot jaunu nodalījumu un piešķirot kadastra numuru (optimālā gadījumā tas varētu būt vienāds ar nodalījuma numuru, jo vadoties no kadastra likuma 6.panta, nav skaidrs, kāpēc īpašuma apzīmēšanai jālieto divi numuri);
- Pēc ierakstīšanas zemesgrāmatā kadastrā tiek veiktas nepieciešamās izmaiņas.

Šāda pieejas realizācijas ļautu izslēgt no procedūrām fāzi “Nekustama īpašuma veidošana”, kā arī veicinātu NĪVKR un VVDZ integrāciju.

5.2.7. Valsts un kancelejas nodevas samaksa

Pašreizējā kārtība paredz valsts un kancelejas nodevas samaksāšanu par nostiprināšanu zemesgrāmatā veikt pirms nostiprināšanas fāzes un nostiprinājuma lūgumam kā pierādījumu par veikto samaksu pievienot bankas izsniegtu kvīti. Šeit redzamas divas problēmas vai neērtības, kas arī nedaudz kavē procesu:

- Lūdzējs parasti nezina, kāda summa jāmaksā, jo tā tiek aprēķināta pēc dažādos normatīvos aktos noteiktās kārtības. Ja darījuma kārtošana ir iesaistīts notārs, tad aprēķinu parasti veic viņš. Pretējā gadījumā lūdzējam lieku reizi jāgriežas zemesgrāmatas nodaļā, lai saņemtu aprēķinu un lai aiznestu kvīti par veikto samaksu.
- Daudzi cilvēki ērtības mūsdienās maksājumus veic elektroniski, kas šajā gadījumā neko nedod, jo tāpat jānodod uz banku saņemt kvīti par veikto samaksu, ko pievienot nostiprinājuma lūgumam.

Šo kārtību vajadzētu pārskatīt un uzlabot, dodot iespēju noskaidrot nodevu lielumu, piemēram, ar internetā pieejama kalkulatora palīdzību, un paredzot kārtību, pēc kuras zemesgrāmatu nodaļas elektroniski pārliecinās Valsts kasē par nodevu samaksu.

5.3. Zemesgrāmatu nodaļu darbības efektivitātes izvērtējums

Nostiprināšana zemesgrāmatā ir beigu fāze visam darījuma procesam ar nekustamo īpašumu, bet bieži ar to saprot visu procesu un zemesgrāmatu nodaļas saņem pārmetumus par neefektīvu darbu. Šajā nodaļā veiksīm zemesgrāmatu nodaļu darbības analīzi, lai noskaidrotu, kāda ir to efektivitātes nozīme kopējā darījumu procesu kontekstā.

Zemesgrāmatas nodaļas darbības analīzei izmantosim datus, kas ir iegūstami no nostiprinājumu žurnāla, kurā tiek fiksēts nostiprinājuma līguma veids, iesniegšanas datums un lēmuma pieņemšanas datums, kā arī lēmuma veids. Analīze tika veikta pa visu valsti un atsevišķi pa Rīgas aglomerātam (Rīgas pilsētai un Rīgas rajonam) un

pārējai valsts teritorijai, jo darījumu ar nekustamajiem īpašumiem intensitāte šīm valsts daļām atšķiras. Kā analīzes periods tika izvēlēts 2006.gads un 2007.gada sākums, kas atbilst jau labi atstrādātam nostiprināšanas procesam.

Viens no svarīgākajiem rādītājiem ir nostiprināšanas veikšanas ilgums katram darījuma veidam. Zemesgrāmatu likums paredz maksimālos ilgumus 15 dienas vienkāršākiem darījumiem un mēnesi sarežģītākiem gadījumiem. Tabulā ir attēloti vidējie reālie ilgumi un to izkrieses rādītāji (standarta novirzes) pa darījumu veidiem.

Tabula 10. Nostiprināšanas ilgumi zemesgrāmatā laika periodā 01.01.2006 - 27.03.2007

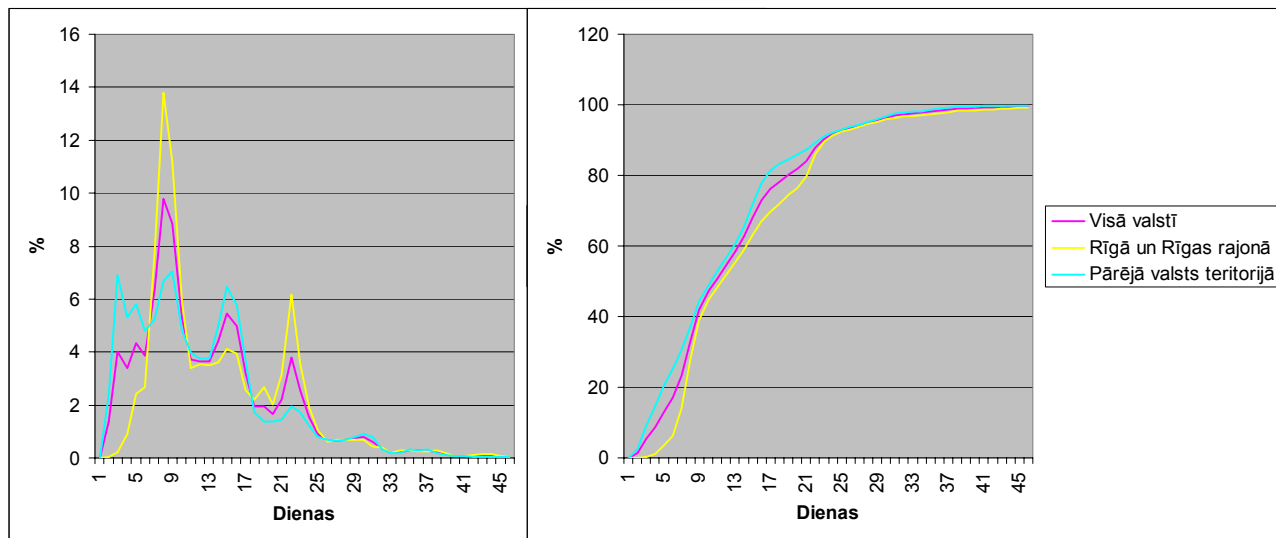
Darījuma veids	Visā valstī			Rīgā un Rīgas rajonā			Pārējā valsts teritorijā		
	Skaits	Vid. ilgums	Stand. novirze	Skaits	Vid. ilgums	Stand. novirze	Skaits	Vid. ilgums	Stand. novirze
Pirkuma vai dāvinājuma līgums	128643	12,1	7,7	56028	13,2	7,7	72621	11,3	7,6
Maiņas līgums	1542	12,7	8,2	641	13,6	8,5	901	12	7,9
Uztura līgums	951	13,3	7,6	285	14,7	7,8	666	12,8	7,5
Īpašuma sadalīšana	18407	16,5	8,7	8033	20,7	8,1	10374	13,2	7,7
Kopīpašuma reālā sadale	523	13,8	8,9	265	15,3	9,1	258	12,3	8,6
Īpašumu savienošana	3276	11,3	8	404	16,2	8,8	2872	10,6	7,6
Hipotēkas reģistrācija	155486	7,6	6,4	75158	7,2	6,7	80334	8	6
Hipotēkas dzēšana	55994	6,3	5,6	27060	4,9	5,1	28934	7,6	5,6
Jaunas tiesības nostiprināšana	33091	11,6	8,1	16183	11,9	8,3	16908	11,3	8
Tiesību pārgrozīšana un dzēšana	6126	8,8	7,7	2817	7,1	6,5	3309	10,2	8,3

No tabulas redzams, ka visā valstī visilgāko laiku prasa: īpašuma sadalīšanas nostiprināšana – vidēji 16,5 dienas un kopīpašuma reālā sadale – 13,8 dienas, bet visīsāko laiku: hipotēkas reģistrācija – 7,6 dienas un hipotēkas dzēšana – 6,3 dienas. Pirkuma un dāvinājuma līguma nostiprināšana vidēji aizņem 21,1 dienu.

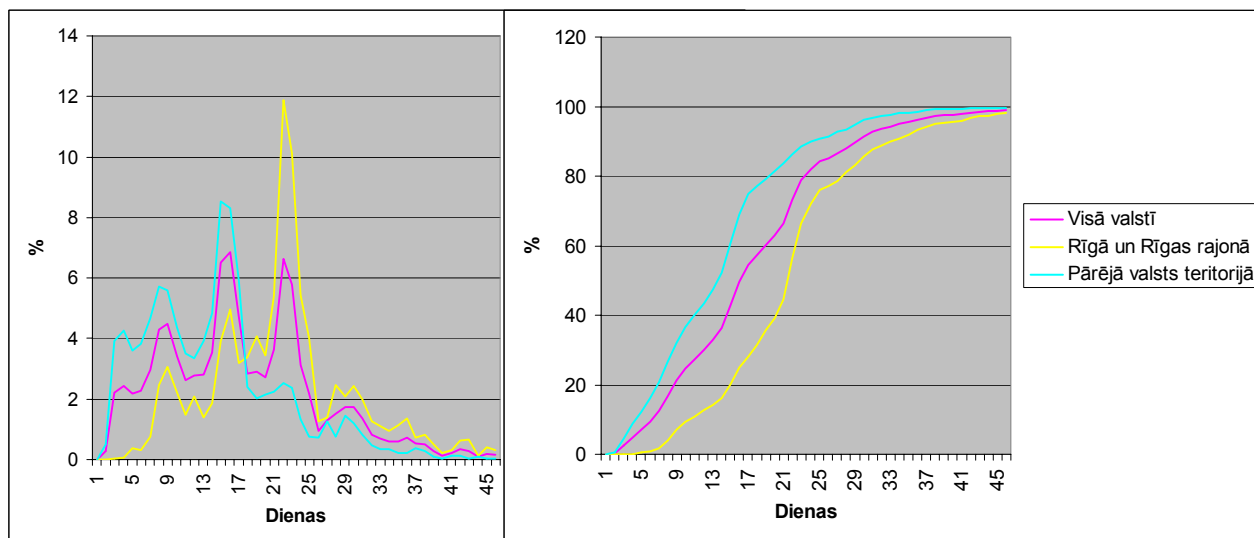
Ja salīdzina vidējos nostiprināšanas ilgumus starp Rīgas aglomerātu un pārējo valsts teritoriju, tad Rīgā un Rīgas rajonā īsākā laikā tiek reģistrētas un dzēstas hipotēkas, bet ilgāku laiku prasa pārējo tiesību veidu nostiprināšana.

Lai gūtu priekšstatu par nostiprināšanas caurmēra gaitu, jāaplūko ilgumu biežuma un kumulatīvā biežuma sadalījumus, kas attēloti Zīm. Nr. 3 - Zīm. Nr. 5 trīs svarīgākajiem darījumu veidiem – pirkuma un dāvinājuma līgumiem, īpašumu sadalīšanai un hipotēku reģistrācijai.

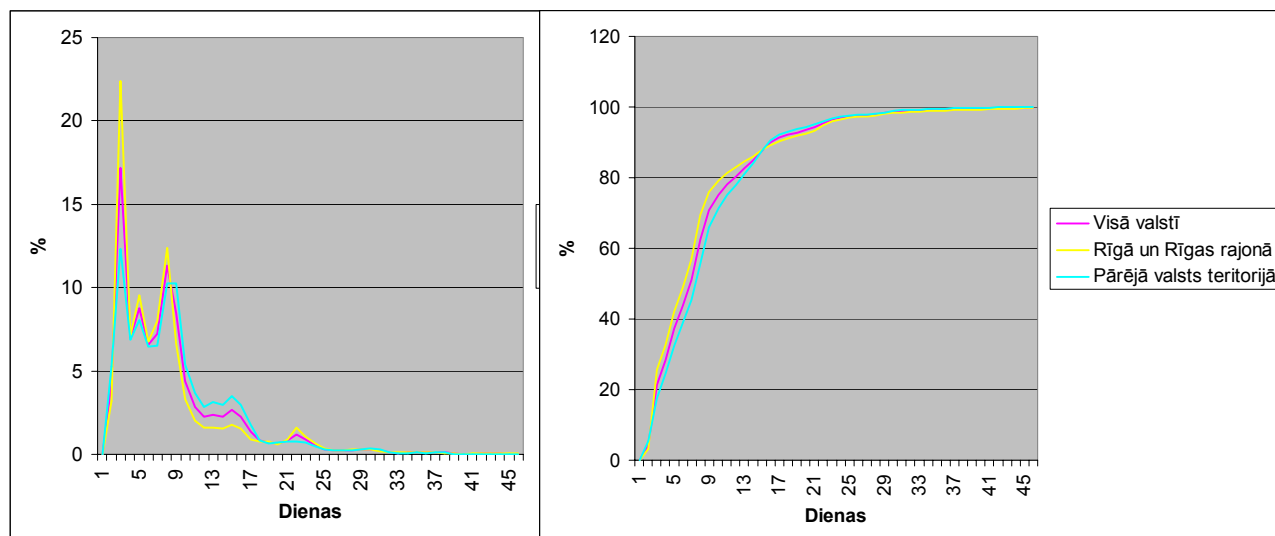
No šiem sadalījumiem var secināt, ka 15 dienu laikā kopā valstī tiek izskatīti apm. 75% visu pirkuma un dāvinājuma līgumu, bet 30 dienās – 98%. Īpašumu sadalīšanas gadījumā šie rādītāji ir attiecīgi 50% un 92%, bet hipotēku reģistrēšanai – 88% un vairāk kā 99%. Šie rādītāji atšķiras Rīgas aglomerāta un pārējās teritorijas gadījumā, sevišķi attiecībā uz īpašuma sadalīšanu.



Zīm. Nr. 3. Pirkuma un dāvinājuma līgumu nostiprināšanas ilguma sadalījums



Zīm. Nr. 4. Īpašuma sadalīšanas reģistrācijas ilguma sadalījums



Zīm. Nr. 5. Hipotēku nostiprināšanas ilguma sadalījums

Rezumējot var teikt, ka kopumā zemesgrāmatu nodaļas iekļaujas Zemesgrāmatu likumā noteiktajos termiņos. Termiņu pārkāpumi galvenokārt ir saistīti ar gaidīšana uz trūkstošo dokumentu pievienošanu, lai nebūtu jāraksta atteikums. Salīdzinot ar procesu pārējo fāzu izpildes ilgumu “Tiesību nostiprināšana fāze” nebūtu uzskatāma par nozīmīgu, kas dotu būtisku uzlabojumu kopējā procesa paātrināšanā, ja šo fāzi saīsinātu. Tās saīsināšana praktiski būtu iespējama tikai uz tiesnešu un personāla skaita palielināšanas rēķina.

6. PRIEKŠLIKUMI TIESĪBU NOSTIPRINĀŠANAS VIENKĀRŠOŠANAI

6.1. Pirmpirkuma tiesību nodrošināšanas veida pārskatīšana

Pētījumā kā viena no galvenajām konstatētajām problēmām ir valsts un pašvaldību pirmpirkuma tiesību izskatīšana, kura ir neefektīva un būtiski pildzina darījumu procedūras. Šīs problēmas risināšanai ir piedāvājami divi ceļi:

- Pašvaldība vietās, kurām teritorijas plānojumā paredzēta izmantošana pašvaldību funkciju realizācijai, esošajiem nekustamajiem īpašumiem attiecīgajos zemesgrāmatas nodalījumos izdara atzīmi par to, ka pašvaldība pieņēmusi lēmumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu. Tas nodrošinātu, ka, saņemot nostiprinājumu lūgumu par īpašuma tiesību pāreju, zemesgrāmatu nodaļa varētu pieprasīt pierādījumus par pašvaldības atteikšanos no agrāk izteiktās pirmpirkuma tiesību izmantošanas šim konkrētajam īpašumam, bet neprasīt šādus pierādījumus visiem īpašumiem. Ja šādu normu attiecina arī uz īpašumu tiesību pāreju attiecībā uz domājamām daļām, tas izslēgtu iespēju šādā veidā apiet pirmpirkuma tiesības. Minētās normas realizācijai nepieciešams izdarīt grozījumus MK noteikumos Nr.110 "Par kārtību, kādā pilsētu un pagastu pašvaldības izmanto nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesības" (17.06.1994) 3.punktā.
- Izslēgt valsts un pašvaldības pirmpirkuma tiesību izskatīšanu no nekustamā īpašuma tiesību nostiprināšanas procedūrām, pirmpirkuma tiesības aizvietojot ar izpirkuma tiesībām atbilstoši Civillikuma 1381. un tālākajiem pantiem. Šajā nolūkā ir jāizdara attiecīgas izmaiņas likumos "Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām", "Par kultūras pieminekļu aizsardzību", "Par pašvaldībām", MK noteikumos Nr.474 "Noteikumi par kultūras pieminekļu uzskaiti, aizsardzību, izmantošanu, restaurāciju, valsts pirmpirkuma tiesībām un vidi degradējoša objekta statusa piešķiršanu" (26.08.2003), Nr.110 "Par kārtību, kādā pilsētu un pagastu pašvaldības izmanto nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesības" (07.06.1994). Zemesgrāmatu likumā ir jāizdara izmaiņas, kas paredzētu vides un kultūras pieminekļu institūciju informēšanu par īpašuma tiesību pāreju līdzīgi kā tiek informētas pašvaldības un VZD (Zemesgrāmatu likuma 87.-88.pants), bet tikai gadījumā, ja zemesgrāmatā ir atzīme par īpašuma atrašanos īpaši aizsargātā teritorijā vai uz tā atrodas kultūras piemineklis.

6.2. Profesionālu starpnieku iesaistīšana darījumos

Lai samazinātu kļūdīšanās iespējas, palielinātu darījumu drošību un paātrinātu visu darījuma sagatavošanas un nostiprināšanas procesu, būtu ļoti vēlama profesionālu klātbūtne darījuma pusēm visus procesa soļos. Šādu klātbūtni var nodrošināt pakalpojuma veidā, kurā visu darījuma procesu vai tā atsevišķu etapus veic profesionāli sagatavots starpnieks. Šobrīd darījumu pušu intereses uzņemas nekustamo īpašumu mākleri (aģenti, brokeri), kuri strādā individuāli vai nekustamo īpašumu firmās. Latvijā ir vismaz divas sabiedriskās organizācijas, kas apvieno šos profesionāļus – Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācija (LANĪDA) un Latvijas nekustamā īpašuma mākleru un aģentu korporācija (NĪMA). Abas sadarbojas ar Starptautisko Nekustamā īpašuma federāciju (FIABCI).

Valstī šobrīd nav normatīvo aktu, kas regulētu šādu starpnieku darbību, noteiktu viņu tiesisko un materiālo atbildību, tādēļ bieži ir jāsatopas ar krāpšanas gadījumiem.

LANĪDA un NĪMA ir izstrādājušas savus Ētikas kodeksus, kā arī veic brīvprātīgu savu biedru sertifikāciju.

Valstī ir jāizstrādā normatīvie akti, kas paredzētu nekustamā īpašuma tirgus profesionāļu sertificēšanu vai licencēšanu, kā arī ir nepieciešama vienota institūcija, kas veiktu šīs nozares regulēšanu un kontroli. Būtu jāparedz arī šīs profesijas pārstāvju civiltiesiskā apdrošināšana.

Tiesisko jautājumu risināšanā savu starpniecību piedāvā zvērināti notāri. Notāru iesaistīšana būtiski uzlabo darījumu juridisko drošību un pušu interešu ievērošanu. Viens no risinājumiem ir likumdošanā paredzēt obligātu notariālo formu visiem darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem, kā to iesaka Latvijas Zvērinātu notāru padome. Bet šajā gadījumā samaksa par darījumu drošības paaugstināšanos būs darījumu procedūru pagarināšanās, jo, aplūkojot šī pētījuma plūsmkartes, redzams, ka tas ir garākais ceļš ar visvairāk veicamajiem soļiem. Pret šādu risinājumu iebilst Latvijas komercbanku asociācija, jo sarežģīsies arī paši vienkāršākie darījumu veidi – hipotēkas reģistrēšanas un hipotēkas dzēšana.

6.3. Ar nekustama īpašuma tiesību nesaistītu funkciju izslēgšana

Nodokļu un nodevu administrēšana ir izslēdzama no nekustamo īpašumu nostiprināšanas procedūrām (sk. Nodaļu 5.2.4), izdarot izmaiņas likuma “Par nekustama īpašuma nodokli” 9.pantā, kā arī pārskatot inflācijas apkarošanas kampaņas rezultātā izdarītās izmaiņas MK noteikumos Nr. 28 "Noteikumi par valsts nodevu par notariālo darbību izpildi un īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā”.

6.4. Ciešākas sadarbības starp valsts reģistriem nodrošināšana

Lai novērstu 5.2.5. nodaļā aprakstīto problēmu, jāizdara izmaiņas visos normatīvajos aktos, kas nosaka nekustamā īpašuma objektu, subjektu un tiesību reģistrāciju NĪVKR IS un VVDZ, paredzot iespēju veikt likumdošanas aktos paredzētās pārbaudes, izmantojot pieslēgšanos primārajiem valsts reģistriem, un neprasot šīs informācijas saņemšanu papīra formā. Zemesgrāmatu likumā ir nepieciešams pārskatīt 76.panta pirmajā daļā noteikto normu “Skatot cauri nostiprinājuma lūgumu, zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis pamatojas vienīgi uz tiem datiem, kas ir lūgumā un tam pievienotos dokumentos, nepieprasot nekādas ziņas no iestādēm vai privātpersonām”.

Tehniski ir nepieciešams nodrošināt datu saņemšanu no citiem valsts reģistriem veidā, kas garantētu datu avotu identificēšanu un pašu datu autentiskumu. Šobrīd izstrādes stadijā ir Integrētā valsts informācijas sistēma (IVIS), kas varētu kalpot šī mērķa sasniegšanai.

6.5. Nekustamā īpašuma veidošana ar tā ierakstīšanu zemesgrāmatā

Lai novērstu pētījuma 5.2.6. nodaļā aprakstīto problēmu, ir jāizdara izmaiņas Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā un Zemesgrāmatu likumā, kā arī MK noteikumos Nr. 636 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi", paredzot, ka nekustama īpašuma kadastra numuru piešķir to pirmo reizi ierakstot zemesgrāmatā. Pēc tam tiek veikta kadastra datu aktualizācija. Ir jāizstrādā šāda risinājuma tehniskās realizācijas principi.

6.6. Valsts un kancelejas nodevas samaksas un samaksas kontroles uzlabošana

Lai novērstu 5.2.7. nodaļā aprakstīto problēmu, pēc savstarpējās vienošanās starp Valsts kasi un VVDZ izstrādāt tehnisko risinājumu, kas ļautu zemesgrāmatas nodaļas darbiniekiem pārliecināties par valsts un kancelejas nodevas samaksu par konkrēto nostiprinājuma lūguma elektroniskā veidā. Šī iespēja ir jāparedz, veicot atbilstošas izmaiņas Zemesgrāmatu likumā. Šī pārbaude ir veicama pirms tiesneša lēmuma pieņemšanas, kas nostiprinājuma lūguma iesniedzējam ļautu samaksu veikt pēc lūguma iesniegšanas un tā reģistrēšanas nostiprinājumu žurnālā.

VVDZ mājas lapā izvietoto kalkulatoru valsts un kancelejas nodevas aprēķināšanai, ievadot dalījuma veidu, dalījuma summu, īpašuma kadastrālo vērtību, izvēlētos nostiprinājuma pierādījumus, būtu lietderīgi savienot ar kādu no elektroniskajām maksāšanas sistēmām.

7. RISKU ANALĪZE

Šajā nodaļā ir apkopoti nevēlamu seku parādīšanas riski, ja tiks vai netiks realizēti priekšlikumi, kuri ir aprakstīti iepriekšējā nodaļā.

7.1. Valsts un pašvaldību pirmpirkuma tiesību izmantošana

Šīs darbības mērķis ir nodrošināt valstij un pašvaldībai iespējas izmantot pirmpirkuma tiesības, lai nodrošinātu savu likumdošanā noteikto funkciju realizāciju. No šejienes izriet arī galvenais risks: pirmpirkuma tiesības netiek izmantotas vai tiek apietas un valstij vai pašvaldībai netiek nodrošināta iespēja iegūt nekustamu īpašumu, ar kuru ir noticis darījums. Šī riska analīze ir dota tabulā.

Tabula 11. Pirmpirkuma tiesību apiešanas riska analīze

Nr. p.k.	Realizējamais priekšlikums	Risks	Piezīmes un paskaidrojumi
1.	Tiek atstāta līdzšinējā pirmpirkuma tiesību izskatīšanas kārtība	Augsts	Pirmpirkuma tiesības apiet, pārdodot pa domājamām daļām, dāvinot vai noformējot maiņas līgumu.
2.	Valsts vai pašvaldība izdara atzīmi zemesgrāmatā par savu gribu realizēt pirmpirkuma tiesības	Zems	Likumdošanas aktos ir jāparedz, ka šajā gadījumā zemesgrāmata pirms nostiprināšanas pieprasa pierādījumus par valsts vai pašvaldības atteikšanos no pirmpirkuma tiesībām un zemesgrāmatas šīs atzīmes respektē.
3.	Valsts vai pašvaldība izmanto izpirkuma tiesības	Zems	Pie nosacījuma, ka zemesgrāmatas informē atbildīgo valsts institūciju un/vai pašvaldību par īpašuma tiesību pāreju.

Dažkārt pašvaldības pirmpirkuma tiesības izmanto ļaunprātīgi, aizskarot trešās puses intereses (Korupcijas novēršanas un apkarošanas biroja publiskais pārskats, 2003.gads, 17.lpp.). Nākošā tabulā apkopota šāda riska analīze.

Tabula 12. Pirmpirkuma ļaunprātīgas izmantošanas riska analīze

Nr. p.k.	Realizējamais priekšlikums	Risks	Piezīmes un paskaidrojumi
1.	Tiek atstāta līdzšinējā pirmpirkuma tiesību izskatīšanas kārtība	Augsts	Visi darījumi tiek izskatīti pašvaldībā, kas var radīt specifisku interesi par atsevišķiem īpašumiem no pašvaldības puses.
2.	Valsts vai pašvaldība izdara atzīmi zemesgrāmatā par savu gribu realizēt pirmpirkuma	Zems	Pašvaldības jau laicīgi nosaka sabiedriskām vajadzībām nepieciešamos

Nr. p.k.	Realizējamaais priekšlikums	Risks	Piezīmes un paskaidrojumi
	tiesības		nekustamos īpašumus.
3.	Valsts vai pašvaldība izmanto izpirkuma tiesības	Vidējs	Pašvaldībai var rasties speciāla interese pret konkrētu nekustamu īpašumu, bet izpirkuma tiesību izmantošana ir sarežģītāks process un to var apstrīdēt tiesā.

7.2. Profesionālu starpnieku iesaistīšana darījumos

Šeit paredzami divi iespējamie riski – nekvalitatīvi noformēti darījuma dokumenti un iespējama kādas no darījuma pusēm apkrāpšana. Tabulās aplūkota šo risku analīze.

Tabula 13. Nekvalitatīvi noformētu darījuma dokumentu riska analīze

Nr. p.k.	Realizējamaais priekšlikums	Risks	Piezīmes un paskaidrojumi
1.	Darījumu kārtā pašas darījuma puses	Augsts	Parasti darījuma pusēm pietrūkst zināšanu un pieredzes nekustamo īpašumu darījumu jomā.
2.	Starpniecību darījuma veikšanā uzņemas sertificēts nekustamo īpašumu māklers	Zems	Māklers sertificēšana paredz mācību programmas apgūšanu nekustamo īpašumu jomā un kvalifikācijas eksāmenu nokārtošanu.
3.	Starpniecību darījuma veikšanā uzņemas zvērināts notārs	Zems	Tiek pārbaudīta darījuma juridiskā puse un dokumenti sagatavoti atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

Tabula 14. Darījumu pušu apkrāpšanas riska analīze

Nr. p.k.	Realizējamaais priekšlikums	Risks	Piezīmes un paskaidrojumi
1.	Darījumu kārtā pašas darījuma puses vai nesertificēts nekustamo īpašumu māklers	Augsts	Zināšanu un pieredzes trūkums dod iespēju kādai no pusēm vai māklērim realizēt savas intereses uz otras puses rēķina.
2.	Starpniecību darījuma veikšanā uzņemas sertificēts nekustamo īpašumu māklers	Vidējs	Ja darījumu apliecinošie dokumenti netiek noformēti notariāla akta formā, apkrāpšanas risks tomēr saglabājas.

3.	Starpniecību darījuma veikšanā uzņemtas zvērināts notārs	Zems	Darījumu noformējot notariālā akta formā, tiek pārbaudīta darījuma tiesiskā puse un nodrošinātas pušu intereses.
----	--	------	--

7.3. Ar nekustama īpašuma tiesību nesaistītu funkciju izslēgšana

Tā kā šīs funkcijas tieši neattiecas uz pašiem darījumiem ar nekustamiem īpašumiem, bet tikai kavē to norisi, tad šo funkciju izslēgšana nerada nekādus riskus uz darījumu rezultātiem.

7.4. Ciešākas sadarbības starp valsts reģistriem nodrošināšana

Paredzot datu saņemšanu elektroniskā formā no citiem valsts reģistriem nekustamā īpašuma un ar to saistīto tiesību reģistrācijai kadastrā un zemesgrāmatā, kā riska faktors ir minams šo reģistru pieejamība dokumentu pieņemšanas un/vai reģistrēšanas procedūras laikā. Pieejamību savukārt nosaka attiecīgā reģistra un/vai datortīkla veikspēja daudzu pieprasījumu laiksakritības gadījumā un izmantoto komunikāciju tīklu pieslēguma drošums (nepārtrauktība). Tabulās ir doti šo risku izvērtējumi.

Tabula 15. Nepietiekošas reģistra veikspējas riska analīze

Nr. p.k.	Realizējamais priekšlikums	Risks	Piezīmes un paskaidrojumi
1.	Saglabāta esošā kartība ar dokumenta iesniegšana papīra formā.	Zems	Parasti valsts reģistriem ārējās piekļuves sistēmas ir nodalītas no iekšējās sistēmas, no kuras izdod dokumentu, un tās veikspēja nav atkarīga no ārējo pieprasījumu skaita.
2.	Dati tiek saņemti vai pārbaude veikta, tieši pieslēdzoties valsts reģistram.	Vidējs	Nepietiekoša veikspēja kavē datu saņemšanu un tas rada neērtības, bet nepārtrauc procesu.

Tabula 16. Datu pārraides tīkla pārtraukuma riska analīze

Nr. p.k.	Realizējamais priekšlikums	Risks	Piezīmes un paskaidrojumi
1.	Saglabāta esošā kartība ar dokumenta iesniegšana papīra formā.	Zems	Pilnībā nav atkarības no datu pārraides tīkla, jo dokumentu nogādā pats klients.
2.	Dati tiek saņemti vai pārbaude veikta, tieši pieslēdzoties valsts reģistram.	Augsts	Datu saņemšana nav iespējama, reģistrācijas process jāpārtrauc. Ja pārtraukums ieilgst,

		jāatgriežas pie dokumentu saņemšanas papīra formā. Praksē gan ilgstoši datu pārraides tīkla (piemēram, VITA-s tīkla) pārtraukumi līdz šim nav novēroti.
--	--	---

7.5. Nekustamā īpašuma veidošana ar tā ierakstīšanu zemesgrāmatā

Apskatot šobrīd esošo kārtību, pēc kuras nekustamais īpašums vispirms tiek izveidots kadastrā, bet pēc tam reģistrēts zemesgrāmatā, un nodaļā 6.5 piedāvāto kārtību, kurā īpašums veidojas tikai pēc reģistrācijas zemesgrāmatā, ir konstatējami divi izvērtējamie riski:

- Nekustamais īpašums pēc reģistrācijas kadastrā netiek ierakstīts zemesgrāmatā;
- Kadastrā netiek izdarītas izmaiņas pēc nekustamā īpašuma ierakstīšanas zemesgrāmatā.

Tabulās doti šo risku izvērtējumi.

Tabula 17. Nekustama īpašuma neierakstīšanas zemesgrāmatā riska analīze

Nr. p.k.	Realizējamais priekšlikums	Risks	Piezīmes un paskaidrojumi
1.	Saglabāta esošā kartība ar nekustama īpašuma veidošanu kadastrā.	Augsts	Kadastra dati atšķiras no zemesgrāmatas datiem līdz brīdim, kamēr dokumenti tiek nogādāti zemesgrāmatā vai arī kadastra ieraksts tiek dzēsts.
2.	Nekustams īpašums tiek veidots, to ierakstot zemesgrāmatā.	Zems	Īpašums ir izveidots atbilstoši Civillikuma prasībām.

Tabula 18. Izmaiņu kadastrā neizdarīšanas riska analīze

Nr. p.k.	Realizējamais priekšlikums	Risks	Piezīmes un paskaidrojumi
1.	Saglabāta esošā kartība ar nekustama īpašuma veidošanu kadastrā.	Zems	Izmaiņas kadastrā ir saistītas tikai ar zemesgrāmatas nodalījuma numura un reģistrēšanas datuma ievadīšanu, kas nav būtiski sasaistīti ar zemesgrāmatu datiem, kura realizēta ar kadastra numura palīdzību.
2.	Nekustams īpašums tiek veidots,	Vidējs	Šobrīd izmaiņas kadastrā

	to ierakstot zemesgrāmatā.		tiek veiktas pēc paziņojuma saņemšanas no zemesgrāmatas e-pasta veidā, kas izraisa šo risku. Risku var pilnībā novērst, ciešāk integrējot kadastra un zemesgrāmatas IS.
--	----------------------------	--	---

7.6. Valsts un kancelejas nodevas samaksas un samaksas kontroles uzlabošana

Elektroniski veicot valsts un kancelejas nodevu samaksāšanu un samaksas kontroli, riski ir tādi paši, kā izdarot jebkuru citu elektronisko maksājumu. Samaksas kontroles laikā pastāv risks, ka pēc maksājuma uzdevuma datiem nav iespējams konstatēt, ka maksājums attiecas uz konkrēto nostiprinājuma lūgumu. Šo risku var novērst, pieprasot maksājuma uzdevumā minēt nostiprinājuma žurnāla numuru.

8. NEPIECIEŠAMO RESURSU NOVĒRTĒJUMS

Šajā nodaļā dots nepieciešamie finansiālo resursu novērtējums, kas nepieciešami, lai realizētu vai ja tiktu realizēti pētījuma 6. nodaļā aprakstītie risinājumi. Daži no risinājumiem prasa veikt maksājumus par katru darījumu vai darbību, pārējie ir saistīti ar vienreizēju izmaiņu izdarīšanu esošajās IS. Resursu novērtējums ir apkopots tabulā.

Tabula 19. Risinājumu ieviešanai nepieciešamo resursu novērtējums

Nr.p.k.	Realizējamais priekšlikums	Resursu novērtējums	Paskaidrojumi
1.	Valsts un pašvaldību pirkuma tiesību izmantošana:		
1.1.	Valsts vai pašvaldība izdara atzīmi zemesgrāmatā par savu gribu realizēt pirkuma tiesības.	Ls 2,00 par katras atzīmes izdarīšanu	Zemesgrāmatu likumā noteiktā kancelejas nodeva.
1.2.	Valsts vai pašvaldība izmanto izpirkuma tiesības.	Nav novērtējuma	Atkarīgi no gadījuma un piemērotās tiesvedības procedūras.
2.	Profesionālu starpnieku iesaistīšana darījumos:		
2.1.	Starpniecību darījuma veikšanā uzņemas sertificēts nekustamo īpašumu makleris.	1-5% no darījuma vērtības	Māklera atlīdzība, kas ir noteikta līgumā ar pārdevēju. Jo dārgāks ir īpašums, jo starpniecības procenti ir zemāki.
2.2.	Starpniecību darījuma veikšanā uzņemas zvērināts notārs.	0,1-0,9% no darījuma vērtības+fiksēta summa (Ls 10,00- Ls 451,00)+citi izdevumi	Izmaksas sastāda normatīvajos aktos noteiktā notāra atlīdzību par notariālo aktu taisīšanu un pārējie izdevumi (ieskatīšanās reģistros, izziņu pieprasīšana utt.)
3.	Ar nekustama īpašuma tiesību nesaistītu funkciju izslēgšana.	-	Resursi nav nepieciešami.
4.	Ciešākas sadarbības starp valsts reģistriem nodrošināšana.	Ls 12 000,00 vienam reģistram, kopā Ls 48 000,00 – Ls 60 000,00 nekustamo īpašumu	Atbilstošu sinhrono IS servisu izveidošana Integrētas valsts informācijas sistēmas (IVIS) ietvaros. Novērtējums ņemts no ĪUMEPL sekretariāta

		reģistrēšanā iesaistīto valsts reģistru sasaistei	informatīvā ziņojuma “Par darba apjomu un finansējumu, kas nepieciešams, lai iegūtu fizisko personu ienākumu gūšanas kontrolei nepieciešamos datus IVIS ietvaros” (30.20.2006)
5.	Nekustamā īpašuma veidošana ar tā ierakstīšanu zemesgrāmatā.	Ls 10 000,00- Ls 15 000,00	Izmaiņu izdarīšanai Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistra IS un VVDZ
6.	Valsts un kancelejas nodevas samaksas un samaksas kontroles uzlabošana.	Ls 10 000,00	Saskarnes izveidošana nodevu samaksas pārbaudei no Valsts kasē no VVDZ puses.

9. ATSAUCES

1. Informatīvais ziņojums "Par problēmām saistībā ar darījumiem ar nekustamiem īpašumiem", Tieslietu ministrija. Izskatīts MK sēdē 08.11.2005, protokollēmums Nr.65 28.§
2. Pasākumu plāns problēmu novēršanai nekustamo īpašumu darījumu jomā. Tieslietu ministrija. Izskatīts MK sēdē 13.02.2006, rīkojums Nr.80 54.§